

# BARRIO ANDALUZ

Benalup-Casas Viejas (Cádiz)



Promueve:



Diseña y construye:



Documento 02  
Memoria de calidades

# URBANIZACIÓN Y ZONAS EXTERIORES

LANDSCAPING AND OUTDOOR AREAS



Referencias



**BMJ**  
PROJECTS & INVESTMENTS

## Caminos de acceso y pavimentación

Viales interiores realizados en zahorra compactada que favorecen la integración con el entorno natural y permiten una buena permeabilidad del terreno. Accesos peatonales delimitados con bordillos de piedra natural y acabados rústicos.

## Zona de aparcamientos

Aparcamientos exteriores sobre superficie de zahorra compactada, con delimitación mediante elementos vegetales y muros bajos de piedra. Espacios amplios para vehículos, integrados en el diseño paisajístico.

## Muros exteriores y cerramientos

Cerramientos perimetrales realizados en mampostería de piedra natural, con acabado rústico y tradicional. Muros de contención y delimitación de piedra natural.

## Vegetación y paisajismo

El diseño paisajístico del proyecto se basa en la integración con el entorno natural, priorizando la conservación de la vegetación existente en la parcela, como los dos abetos característicos que forman parte del paisaje original, aportando identidad al conjunto residencial.

Diseño paisajístico basado en especies autóctonas de bajo mantenimiento: olivos, lavanda, romero, jazmín, azahar y otros arbustos mediterráneos. Integración de árboles de sombra y setos que aportan privacidad y frescor. Sistema de riego por goteo automatizado para optimizar el consumo de agua.

## FACHADAS Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES FACADES AND EXTERIOR CLADDING

- **Estilo tradicional andaluz**, con influencia de la arquitectura mediterránea.
- **Volúmenes simples y blancos**, típicos de los pueblos gaditanos.
- **Arcos y pasajes exteriores**, que conectan espacios y aportan profundidad visual, evocando patios y callejuelas típicas de los pueblos blancos.
- Uso de **patios interiores, azoteas transitables y terrazas** que refuerzan la estética local.
- Muros acabado en **mortero de cal natural**, aplicado manualmente, con textura rugosa y color blanco roto, que aportan frescura, luminosidad y coherencia con el entorno rural gaditano.
- Escalones y detalles decorativos en **terracota artesanal**
- Cubiertas inclinadas con **teja tradicional curva**, típicas de la arquitectura mediterránea, que favorecen la ventilación y el drenaje.
- Elementos de **madera natural**, como la pérgola, que aportan calidez y sombra y puertas exteriores que refuerzan el carácter artesanal del diseño.



Referencias



# CARPINTERÍAS EXTERIORES

*Exterior carpentry*

Las carpinterías del proyecto serán de la marca **Cortizo**, reconocida por su innovación, calidad y durabilidad en sistemas de aluminio. Se instalarán ventanas y puertas con **sistema oscilobatiente**, que permite una apertura tanto lateral completa de la hoja como superior, optimizando la ventilación natural y mejorando la seguridad del inmueble.

## Características técnicas:

- **Material:** Aluminio de alta gama con rotura de puente térmico, lo que garantiza un excelente comportamiento frente a las variaciones de temperatura, mejorando significativamente el aislamiento térmico y acústico del edificio.
- 
- **Modelo: COR 70 Hoja Oculta** con una sección vista de 66mm, se oculta la hoja tras el marco, maximizando así la superficie acristalada y la entrada de luz.
- 
- **Acrystalamiento:** doble acrystalamiento bajo emisivo, compuesto por dos hojas de vidrio separadas por una cámara de aire
- 
- **Herrajes:** Equipados con herrajes de alta resistencia, diseñados para un uso intensivo y prolongado. Garantizan un funcionamiento suave, seguro y silencioso, con mecanismos de cierre multipunto que refuerzan la estanqueidad y la seguridad
- **Acabado:** El acabado superficial será en lacado texturizado color PE7039TD o similar, según el diseño de fachada



# REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

*Interior coatings and finishes*



## REFERENCIAS



### Pavimentos

Terracota natural de la colección Alteret Cerámicas. Acabado mate, textura artesanal y tonalidades cálidas propias del barro cocido.

### Paramentos verticales y horizontales (Paredes y Techos)

Revestimiento continuo de mortero de cal natural. Acabado a buena vista color natural y protección hidrofugante. Alta transpirabilidad y estética tradicional.

### Carpintería interior

Puertas de paso en madera pintada en blanco, con diseño de listones verticales. Acabado mate al agua, respetando la textura de la madera.

### Mobiliario fijo y estanterías

Madera maciza con acabado natural, sin barnices brillantes, manteniendo la veta y textura original.

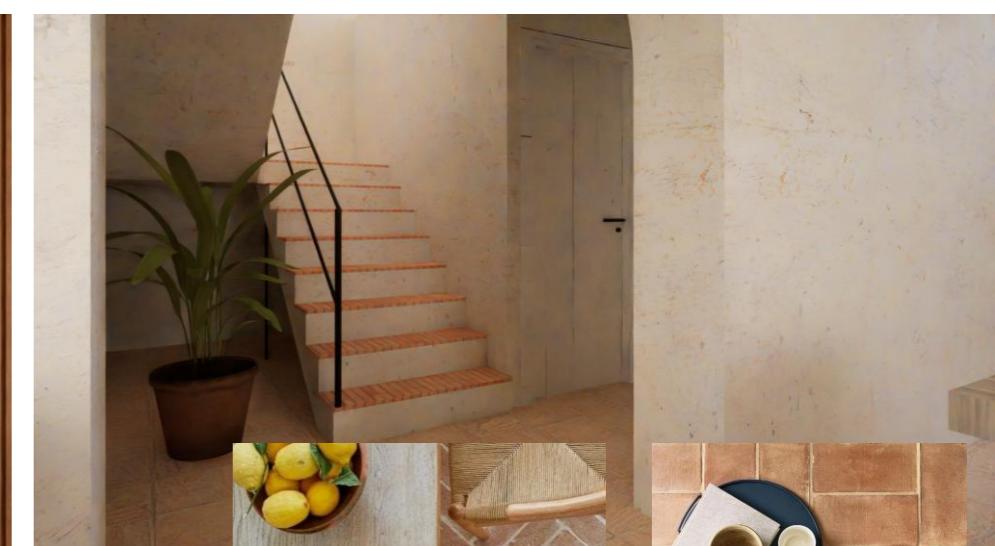
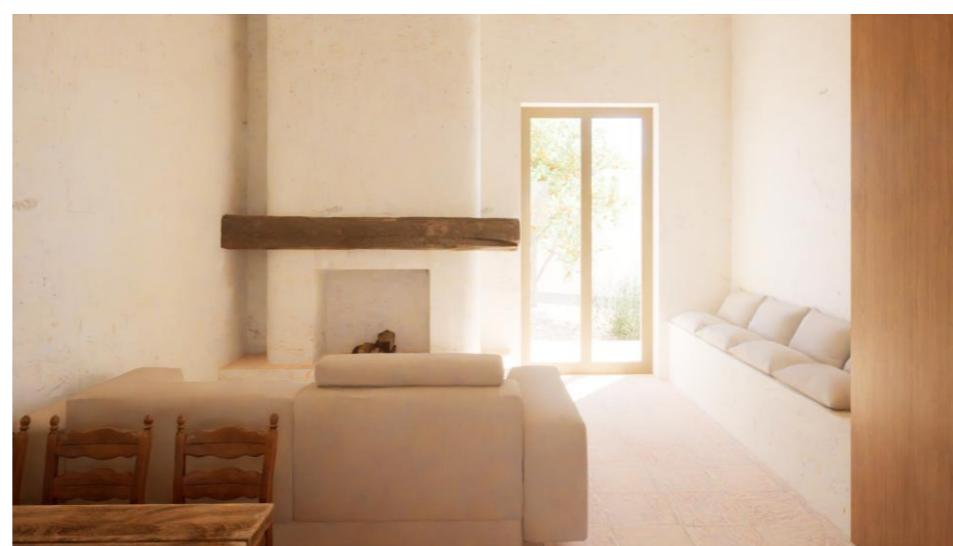
### Elementos constructivos especiales

Chimenea de diseño sencillo integrada en la pared central, con repisa superior de madera rústica y espacio inferior para almacenamiento de leña.

Asiento de obra integrado en la pared, revestido en mortero de cal natural

### Escalera

Escalera interior de diseño minimalista, formada por estructura de hormigón con peldaños revestidos en terracota natural de la colección Alteret Cerámicas. Barandilla lateral en hierro pintado en negro mate, de líneas simples y funcionales. Integración estética con el resto del proyecto mediante el uso de materiales naturales y acabados sobrios.

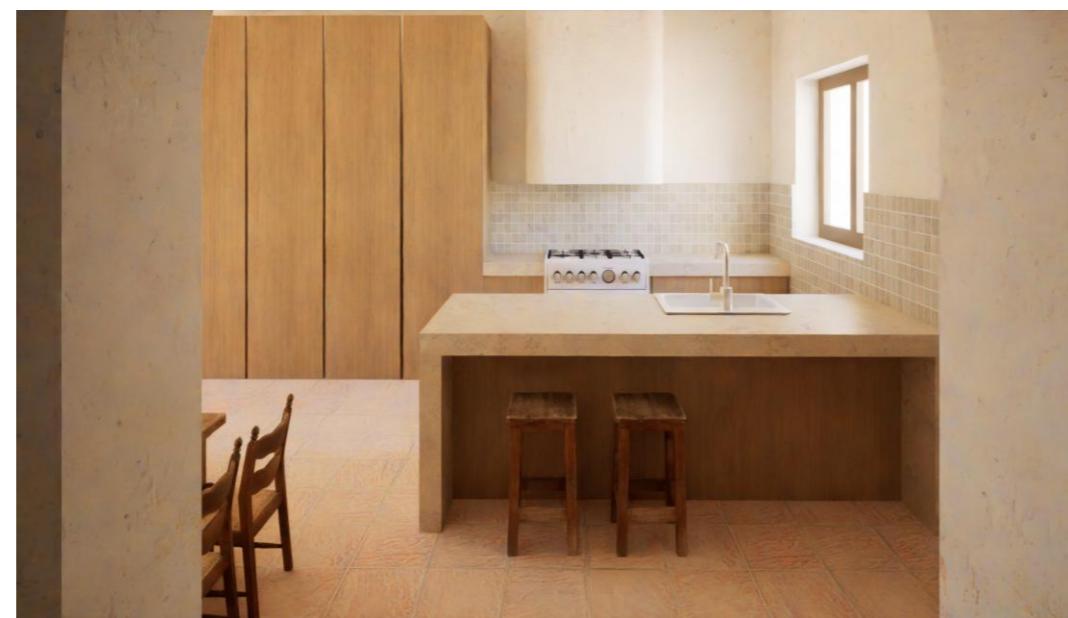




Azulejo artesanal ALTERET Cerámicas



TECHLAM STRATTOS



## Encimera e Isla

Superficie de piedra sinterizada Techlam® de Levantina Group, fabricada a partir de minerales naturales mediante sinterización.

### Propiedades:

- Alta resistencia a manchas, arañosos, impactos y temperaturas extremas.- Superficie higiénica, no porosa y fácil de limpiar.
- Durabilidad superior y estética contemporánea.
- Formatos disponibles: placas de gran formato (hasta 3x1 m), espesor estándar de 12 mm.

### Modelos recomendados:

- Techlam® Hydra Thar
- Techlam® Strattos

## Mobiliario de Cocina

Muebles bajos y altos en madera natural clara, con acabado rústico y cálido. Diseño de líneas sencillas, sin tiradores visibles, que favorece la integración estética con el resto del espacio.

## Electrodomésticos

Nevera y Congelador de la marca Bosch®.

### Modelos recomendados:

- Bosch® KGN39VL22R (combi, eficiencia energética A++, sistema VitaFresh)
- Bosch® KGE39XW20R (combi, bajo consumo, gran capacidad)

## Cocina y Horno (Gas)

Cocina de gas Teka® CGW LUX 60 4G AI AL TR

Horno Teka® HCB 6525 (integrable, limpieza hidrolítica, 70 L)

## Fregadero y grifo de cocina

Fregadero de la marca Teka® BE Plus 1C, en acero inoxidable, instalación bajo encimera.

Grifo de cocina Grohe® Eurosmart Cosmopolitan, monomando, caño giratorio, acabado cromado.

## \*OPCIONALES

Campana extractora hecha de obra y revestida con mortero de cal para integrarla con paredes y techos

Revestimiento de azulejo artesanal de la colección Alteret Ceramicas con una amplia gama de colores y gran variedad de formatos



## Revestimientos

- Paredes y suelo: Revestidos en microcemento color beige claro, creando una superficie continua texturizado, moderna y sin juntas visibles.
- Marca propuesta: **Ecolanic Microlanic®** es un microcemento decorativo de alta resistencia, diseñado para revestir suelos, paredes y techos sin juntas. Su formulación ecológica incluye resinas libres de VOC, nano aditivos y cargas seleccionadas, lo que lo convierte en una opción sostenible, duradera y versátil. Ofrece acabados continuos en múltiples texturas y colores, con excelente adherencia, resistencia al impacto, abrasión y rayos UV. Ideal para interiores y exteriores, y compatible con todo tipo de soportes.

## Equipamiento Sanitario

**Lavabo** de cerámica blanco sobre encimera de microcemento, diseño minimalista sin juntas visibles.

Grifo lavabo: IMEX®\_ Monomando lavabo alto níquel cepillado serie Monza. Montaje en superficie

**Ducha:** Plato de ducha integrado en el suelo de microcemento, con mampara de obra curva revestida también en microcemento.

Conjunto de grifo de ducha: IMEX®\_ conjunto ducha monomando níquel cepillado serie Monza

**Inodoro** de tanque bajo Fossil Natura® modelo Verona brillo

## \*OPCIONAL

- Lavabo integrado en encimera de obra revestido en microcemento
- Revestimiento decorativo con azulejo artesanal en pared a elegir



# ILUMINACIÓN

## Lighting

Exterior



Interior



Para la iluminación **exterior** se emplean apliques de pared en tonos claros de barro cocido con **luz cálida (2700K a 3000K)**, lo que genera una atmósfera acogedora y suave, ideal para resaltar la arquitectura sin deslumbrar.

En cuanto a los **espacios interiores** se utilizarán diversos tipos de luminarias en superficie y colgantes con luz calida compuestas por:

- **Apliques de pared 2700K** para crear ambientes
- **Lámparas colgantes** de techo 2700K sobre los espacios principales de comedor salón y dormitorios
- Iluminación más técnica compuesta de focos en superficie y dirigibles para iluminar planos de trabajo en cocinas y zona de lavabo

**Nota:** no se incluyen luminarias colgantes y apliques de pared interiores



# MECANISMOS

## Electrical mechanisms

### Simon 270 Mínima + Clean Schuko

Los mecanismos eléctricos del proyecto se ejecutarán con la serie Simon 270 Mínima, reconocida por su diseño minimalista, funcionalidad avanzada y facilidad de integración en espacios contemporáneos.

**Materiales:** Plásticos técnicos de alta resistencia, libres de halógenos, con acabados mate (blanco, negro, titanio, entre otros).

**Estética y acabados:** Marcos de perfil reducido (hasta un 35% menos que versiones estándar).

**Diseño:** Superficie continua, teclas esbeltas, integración perfecta en pared.

**Acabado:** Blanco mate

#### Mecanismos incluidos:

- Interruptores: Tipo: Unipolares, conmutadores y pulsadores.
- Bases de enchufe Clean Schuko: Tipo: Monobloc enrasado con la pared.
- Tomas de datos y multimedia: RJ45, HDMI, TV, SAT, según necesidades del proyecto.
- Opcional: Incorporación de cargadores USB tipo A y C con tecnología SmartCharge.

#### Ventajas del sistema:

- Modularidad: Composición de hasta 4 elementos por marco, en disposición horizontal o vertical.
- Facilidad de mantenimiento: Sistema auto-cover magnético que facilita la limpieza.
- Conectividad: Compatible con Simon iO para domótica sencilla sin necesidad de HUB adicional.



# TERRAZA/PATIO PISCINA

## Terrace/Patio Swimming pool

Cada vivienda cuenta con un **espacio exterior privado** con una estética contemporánea y minimalista, con especial atención a la continuidad visual, la integración paisajística y la durabilidad de los materiales.

La piscina, de forma rectangular y bordes elevados, se plantea como elemento central del espacio exterior. Para su revestimiento se especifica el uso de **Ecolanic Microlanic**, un micromortero decorativo de altas prestaciones. Este producto ofrece:

- Impermeabilidad sin membranas adicionales, gracias a su formulación específica.
- Alta resistencia mecánica y química, ideal para ambientes exteriores exigentes.
- Acabado continuo sin juntas
- Compatibilidad con sistemas de protección superficial, como barnices poliuretánicos.
- Amplia gama de colores y texturas, adaptables a la imagen del conjunto residencial.



# EFICIENCIA ENERGÉTICA

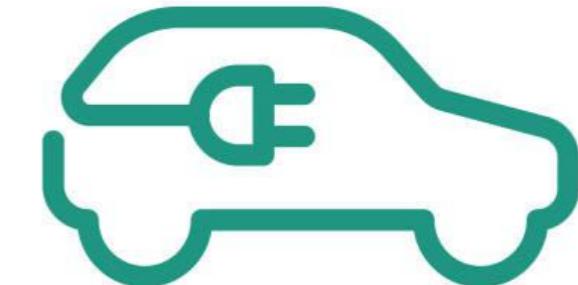
Energy Efficiency



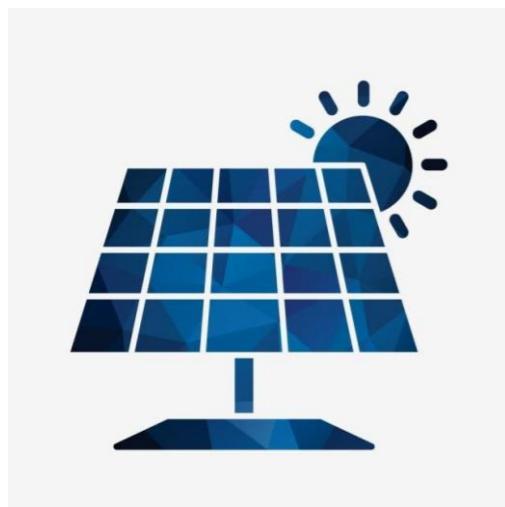
Calificación energética A  
Diseño pasivo eficiente  
aprovechando luz solar y orientación  
Grandes espesores de aislamiento  
en los cerramientos



Carpinterías de aluminio con RPT  
Doble acristalamiento bajo emisivo + control solar  
Cámara de aire 16 mm con gas argón  
Máxima superficie acristalada  
Excelentes prestaciones térmicas y acústicas



Infraestructura para vehículo eléctrico  
Preinstalación de punto de carga  
en cada plaza de aparcamiento privada,  
pensada para facilitar la futura conexión  
de sistemas de recarga  
para vehículos eléctricos



Producción de electricidad  
mediante energías renovables  
Sistema de paneles fotovoltaicos adaptados  
a la potencia de su vivienda



Bombas de calor que extraen la energía del aire  
para climatización por conductos  
y producción de agua caliente sanitaria



## Producción de ACS

La gama **Heatank V4.1 de bombas de calor ACS de Daitsu** son la solución más eficiente para la producción de agua caliente sanitaria, proporcionando una mayor eficiencia energética, un elevado rendimiento y un mínimo consumo gracias a la utilización del gas R290. Cuenta con un diseño renovado en acabado blanco, con Wi-Fi opcional y comunicación Modbus.

Los modelos de la gama cuentan con las siguientes características:

- Modelos para instalación mural de 80-100 litros y 200-300 litros para instalación de pie.
- Bajo nivel sonoro y mínimas pérdidas por transferencia de calor.
- Rango de funcionamiento elevado, de -5°C a 43°C.
- Producción de agua caliente sanitaria con temperatura exterior de hasta -10°C.
- Resistencia eléctrica integrada de 1,5kW con termostato de seguridad.
- Válvula de seguridad de sobrepresión y exceso de temperatura incluida
- Bandeja y tubo de condensados incluidos para facilitar la instalación garantizando el diseño.





**BMJ**  
PROJECTS & INVESTMENTS



+34 856143011  
[info@bmjpro.com](mailto:info@bmjpro.com)  
Paseo de La Janda, 3, Benalup Casas Viejas  
Cádiz (11190)  
[BMJPRO.COM](http://BMJPRO.COM)