



QUALITY SPECIFICATIONS MEMORIA DE CALIDADES

INDEX / ÍNDICE

Sustainable construction Construcción sostenible

Energy saving / Ahorro energético

Sustainable construction / Construcción sostenible	3
--	---

Finishes / Acabados

Complex / Urbanización	4
Façade / Fachada	5
Wall Covering / Revestimiento	5
Roofing, insulation and waterproofing / Cubierta, aislamiento e impermeabilizaciones	6
Ceilings / Techos	6
Flooring and wall tiling / Solados y aplacados	7
Exterior carpentry / Carpintería exterior	8
Interior wood carpentry / Carpintería interior madera	8

Installations / Instalaciones

Lights / Iluminación	9
Electricity / Electricidad	9
Heating and air conditioning / Calefacción y aire acondicionado	10
Extras / Extras	11
Bathrooms / Baños	12
Kitchens / Cocinas	13

Exteriors / Exteriores

Security / Seguridad	14
Parking / Parking	14
Amenities / Equipamientos	14
Comunal areas / Áreas comunes	14

Energy Saving

Ahorro energético



Sustainable construction / Construcción sostenible

Our commitment to respecting the natural environment and a responsible use of resources is reflected in the use of technologies and construction techniques that ensure minimal environmental impact.

Building roofs are areas prone to high energy loss in winter and very exposed to the sun in summer. 30% of energy loss occurs through the roof in the case of non-insulated units, therefore good insulation is a priority.

Interior air quality

The adjustable ventilation system in window and door frames allows you to decide whether to use the open or closed position to avoid heat loss.

Energy and atmosphere

There is an individualised aerothermal system that enhances the thermal efficiency of the system, which reduces electricity consumption by up to a third compared to conventional systems.

Dishwasher and washing machine connections with hot and cold water, which increases the performance of the solar panels (if these are fitted) and reduces electricity consumption by not having to heat the water..

All toilets have a dual flush system for water saving.

Taps have aerators incorporated as a means of saving water.



Sensibilizados con el respeto al entorno natural y al uso responsable de los recursos, este proyecto ha tenido en consideración la utilización de las tecnologías y técnicas constructivas para minimizar al máximo el impacto medioambiental.

Las cubiertas de los edificios son zonas sometidas a fuertes pérdidas de energía en invierno y muy expuestas a la radiación solar en verano. A través de las cubiertas se dan el 30% del total de las pérdidas de energía en caso de viviendas no aisladas, por lo que un buen aislamiento de éstas es prioritario.

Calidad ambiental interior

El sistema de ventilación regulable en las carpinterías exteriores permite decidir mantener en la posición de abierto o cerrado para evitar pérdidas térmicas.

Energía y atmósfera

Se dispone de sistema de aerotermia individualizado que mejora el rendimiento térmico del sistema, por lo que disminuye el consumo eléctrico hasta tres veces en comparación con los sistemas tradicionales.

Las tomas de lavadora y lavavajillas disponen de entrada de agua fría y de agua caliente, lo que aumenta el rendimiento de los paneles solares (si los hubiese) y reduce el consumo de electricidad al no tener que calentar el agua.

Todos los inodoros disponen sistema de doble descarga para ahorro de agua.

La grifería cuenta con sistema de aireadores incorporado como medida de ahorro de agua.

Finishes

Acabados

Complex / Urbanización

The complex is composed of 15 spacious semi-detached houses, equipped with gymnasium, spa and outside pool, enjoying spectacular panoramic views.

All homes have underground parking for 2 cars, private garden, spacious terraces, sun decks and basement.

La urbanización está compuesta por 15 amplias viviendas semi adosadas y pareadas, equipadas con gimnasio, spa y piscina exterior, gozando de espectaculares vistas panorámicas.

Todas las viviendas disponen de aparcamiento subterráneo para 2 coches, jardín privado, grandes terrazas, amplios solárium y sótanos.



Finishes

Acabados

Façade / Fachada

Outside walls made of perforated brick, rendered with cement mortar and sand. The external rendering of that wall will be painted with acrylic paint for exterior use or aluminium panels on a metal substructure. Walls on the interior side coated with continuous single coat of water-repellent mortar on top of brickwork, thermal insulation in compliance with the Technical Building Code and laminated plaster panels.

La fachada consta de muro compuesto por ½ pie de fábrica de ladrillo cerámico perforado revestido con mortero de cemento y arena. El revestimiento exterior de dicho muro se realizará con enfoscado y pintura acrílica al exterior o mediante revestimiento de fachada de aluminio sobre subestructura metálica. El trasdosado interior se ejecutará mediante embarrado continuo tipo "monocapa" de mortero hidrófugo sobre fábrica de ladrillo, aislamiento térmico según CTE y placa de cartón-yeso laminado.

Wall Covering / Revestimiento

- Inside walls finished with washable smooth plastic paint in a light colour on walls and ceilings. The paint will have a matt finish and will be applied according to manufacturer's instructions.
- Smooth plastic paint on walls of stairs and smooth distemper in storerooms and garages.

- Revestimientos interiores acabados en pintura plástica lisa lavable de color claro en paredes y techos de viviendas. Dicha pintura es en acabado mate y aplicada según lo dispuesto por el fabricante.
- Pintura al plástico liso en zonas de escaleras y temple liso en trasteros y garaje.



Finishes

Acabados



Roofing, insulation and waterproofing/ Cubierta, aislamiento e impermeabilizaciones

- Partition walls made of laminated plasterboard on a self-supporting structure. Made with double layer and insulation in compliance with the Technical Building Code, except in kitchen and bathrooms where the wall will have a single panel to be tiled with ceramic tiles on the side of wet rooms.
- Impact sound insulation on floors of the living areas.
- Heat and sound insulation in compliance with current regulations.
- Heat insulation in terrace floors and in floors that coincide with unheated premises.

In general, insulation thickness will be as necessary to comply with the requirements for limiting energy consumption and demand under the CTE-DB-HE regulation currently in force.



Ceilings / Techos

Tiling in bathrooms and guest toilet to different heights, according to design. Kitchen splashbacks will be made of the same material as the countertop.

- Continuous suspended ceiling throughout the house, hung using galvanized steel frame structure. Recessed perimeters and curtain pelmets depending on the suspended ceiling plans.
- In wet rooms, moisture-resistant continuous suspended ceiling hung using galvanized steel frame structure.
- In second bathrooms, continuous suspended ceiling with access for possible installation or maintenance of air-conditioning equipment.
- On terraces continuous exterior suspended ceiling made of water-repellent plasterboard panels.
- In basements and garages, ceilings painted with acrylic-based plastic paint.

- Tabiquería interior con sistema autoportante de placas de cartón-yeso laminado. Se ejecutará con doble placa y aislamiento según CTE, a excepción de baños y cocinas donde irá una placa simple para revestir con la plaqueta cerámica en el lado del cuarto húmedo.
- Aislamiento acústico contra impactos en forjados de las zonas vivideras.
- Aislamientos térmicos y acústicos en cumplimiento de la normativa vigente.
- Aislamiento térmico en suelos de terraza y suelos de vivienda que coincidan con locales no calefactados.

En general, los espesores de aislamientos serán los necesarios para cumplir las exigencias de limitación de consumo y demanda energética del CTE-DB-HE en vigor.

Alicatado en baños y aseos a diferentes alturas según diseño. En zonas susceptibles de salpicaduras en cocinas, la pared tendrá un trasdosado con el mismo material de la encimera.

- Falso techo continuo en la vivienda, suspendido mediante estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado. Se ejecutará foseado perimetral y cortineros según planos de falsos techos.
- En cuartos húmedos, falso techo continuo resistente a la humedad, suspendido mediante estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado.
- En baños secundarios, falso techo continuo con acceso registrable para posible instalación y mantenimiento de maquinaria de climatización.
- En terrazas, falso techo exterior continuo compuesto por placas de cartón yeso hidrófugo.



Finishes

Acabados



Flooring and wall tiling / Solados y aplacados

All floors will be laid following the manufacturer's instructions and recommendations on a self-levelling concrete underlayment prescribed by the manufacturer. Transition strips will be laid with the rest of the floor and expansion joints following the manufacturer's instructions.

A base for the underfloor heating system will provide greater heat and sound insulation.

Top quality porcelain stoneware floors and skirting inside the houses. Bathrooms tiled with Karaben or similar rectified porcelain stoneware tiles.

Interior common areas with porcelain stoneware floors.

Basements will have continuous concrete floors made of reinforced concrete with an average thickness of 10 cm, mechanically smoothed, with added quartz sand and corundum, in the colour to be chosen by the Architect. Access to the basements will have stamped concrete floorings with the pattern to be chosen by the Architect.

Machinery rooms and technical rooms in general will have class 3 ceramic tiled floors.

Todos los solados serán colocados según instrucciones y recomendaciones del fabricante sobre subbase de mortero de autonivelación prescrito por fabricante. Se colocarán juntas de transición con el resto de pavimento y juntas de dilatación conforme a las instrucciones del fabricante.

Para un mejor aislamiento acústico y térmico se dispondrá una base del sistema de suelo radiante.

En el interior de la vivienda se ejecutará pavimento de primera calidad en gres porcelánico y rodapié con material de alta calidad. El alicatado del baño es gres porcelánico rectificado Karaben o similar.

En zonas comunes interiores, pavimento en gres porcelánico.

En sótanos, se ejecutará pavimento continuo formado por solera de hormigón armado de 10 cm de espesor medio, mediante fratasado mecánico con adición de arena de cuarzo, sílice y corindón, en color a elegir por la D.F. Para el acceso a dichos sótanos, la capa superior de acabado se ejecutará con hormigón impreso con diseño a elegir por la D.F.

Los cuartos de instalaciones y cuartos técnicos en general se pavimentarán con baldosas cerámicas clase 3.



Finishes

Acabados



Exterior carpentry / Carpintería exterior

Lacquered aluminium or PVC window and door frames with adjustable ventilation system in compliance with the Technical Building Code, and with Thermal Bridge Break (TBB) to reduce energy loss and improve heat insulation.

Double glazing where the air chamber is with aluminium spacer bar and perimeter seal for greater solar control and heat insulation, achieving a more uniform temperature inside the home.

Windows will be sliding or hinged with tilt-and-turn system.

Terrace railings made of a combination of extruded aluminium frames set into brickwork and safety glass.

Ventanas y puertas exteriores con perfiles de aluminio lacado o PVC, con sistema regulable de ventilación según CTE y con Rotura de Puente Térmico (RPT) reduciendo las pérdidas energéticas y ayudando a mejorar el aislamiento térmico.

Acristalamiento con doble vidrio, la cámara de aire irá con perfil separador de aluminio y sellado perimetral para potenciar el control solar y el aislamiento térmico, consiguiendo una temperatura más homogénea en el interior de la vivienda. Apertura y cierre de ventanas mediante hojas con sistema oscilobatiente o correderas.

Barandillas de terrazas formadas por la combinación de elementos ciegos con perfiles de aluminio extrusionado empotrados y vidrio laminar de seguridad.



Interior wood carpentry / Carpintería interior madera

Armoured security front door with:

- 3-point lock system.
- Stainless steel door pull.
- Wide-angle peep hole, the outside to be defined by the Architect and white on the inside to match the interior doors.

Interior doors

- MDF board finished in white lacquer.
- Chrome handles and fittings.

Wardrobes

- BLOCK-type built-in wardrobes with hinged doors unless indicated otherwise.
- Finished in white to match the interior doors.
- Melamine imitation fabric finish on the inside.
- Interior fitted with shelf for top compartment, hanging bar and one chest of drawers per bedroom.

Puerta de entrada a vivienda de seguridad con:

- Cerradura de seguridad 3 puntos.
- Tirador de acero inoxidable.
- Mirilla gran angular, cara exterior a definir por la DF y blanca por la cara interior a juego con las puertas interiores.

Puerta de paso interior

- Tablero de DM con acabado lacado blanco.
- Manilla y herrajes cromados.

Armarios

- Armarios empotrados revestidos tipo BLOCK, con hojas abatibles, salvo que se indique lo contrario.
- Acabadas en blanco a juego con las puertas de paso.
- Interior en melamina símil textil.
- Dotados de distribución interior con balda maletero, barra de colgar y una cajonera por dormitorio.



Installations

Instalaciones



Lights / Iluminación

LED lights, 85 lighting or similar:

- In kitchens, bathrooms and toilets.
- False ceilings.

Motion sensors in common areas of buildings.

Surface-mounted downlights on exterior terraces.

La vivienda dispone de luminarias LED, 85 lighting o similar:

- En cocinas, baños y aseos.
- Falsos techos.

Las zonas comunes del edificio estarán dotadas con sensores de movimiento.

Las terrazas exteriores llevarán iluminación con Downlight en superficie.



85 lighting or similar
85 lighting o similar



Electricity / Electricidad

All wiring in compliance with Low-Voltage Electrotechnical Regulations.

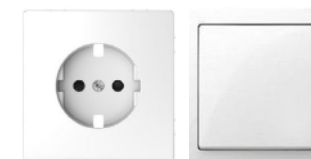
- Top quality switches and sockets.
- Video entry intercom with colour screen.
- Adjustable lighting in lounge and master bedroom.
- Fibre optic cable in the telecommunication system, with RJ45 sockets in bedrooms, lounge and kitchen, enabling internet connection in these rooms.
- TV and telephone sockets in all bedrooms, lounge and kitchen.
- TV socket on covered terrace and sun-deck.
- Lighting using LED technology.

Toda la instalación irá trazada de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- Videoportero con pantalla a color.
- Regulación de la iluminación en salón y dormitorio principal.
- Fibra óptica en sistema de telecomunicaciones, con tomas de tipo RJ45 en dormitorios, salón y cocina, posibilitando la conexión a internet en estas estancias.
- Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.
- Toma de TV en porche y solárium.
- Alumbrado de tecnología LED.



Video intercom
Videoportero



Schneider range or similar
Gama Schneider o similar

Installations

Instalaciones

Heating and air conditioning / Calefacción y aire acondicionado

Heating with underfloor heating system and air conditioning produced by aerothermics.

Each home will have a centralised air conditioning system with separate outlets for each room and controlled independently with individual thermostats. Machinery located in the false ceiling of the second bathroom.

Domestic hot water also produced by the aerothermal system through a storage tank whose location will be defined in the building plans.

Instalación de calefacción mediante suelo radiante y aire acondicionado por conductos mediante sistema de aerotermia.

En cada vivienda la climatización estará provista de un colector general con salidas diferenciadas para cada estancia y controladas de forma independiente mediante termostato individual. Las unidades interiores estarán instaladas en el falso techo del baño secundario.

La producción de ACS se realiza igualmente mediante la aerotermia a través de un acumulador cuya ubicación se definirá en el proyecto de ejecución.



Climatización
Air-conditioning



Installations

Instalaciones



Extras / Extras

- Home automation system which includes a break-in alert, water leakage detector in kitchen and bathrooms with flood sensors and smoke detector in kitchen.
- Backlighting in the kitchen, both under upper units and below the island countertop.
- Heating controlled locally and remotely using a smartphone app.
- Motorized window opening and closing system in lounge.
- Motorized blinds fitted in bedrooms and lounge.
- Automatic entryphone with home automation control.
- Jacuzzi on sundeck level.
- Jacuzzi en planta solárium.
- Private pool in the garden.
- Private lift that connects all floors of the house.
- Brickwork barbecue or small outside kitchen on the sundeck.
- Preparation for lighting inside wardrobe/s in the master bedroom principal, activated by opening the door.
- Charging point fitted for electric vehicles in the garage.
- Heated towel-rails in bathrooms.
- Possibility of harvesting rainwater for treatment, storing and recycling.
- Air-conditioning in basement.
- Additional light fittings.

- Sistema de domótica que incluye la instalación de avisador anti-intrusión, detección de escape de agua en cocina y baños con sondas de inundación y detección de humo en cocina.
- Retroiluminación en la cocina tanto bajo los muebles altos como bajo la encimera de la isla.
- Control de calefacción de forma local y remota vía app smartphone.
- Apertura y cierre de ventanas motorizadas en salón.
- Instalación de estores motorizados en dormitorios y salón.
- Portero automático con control domotizado.
- Jacuzzi en planta solárium.
- Piscina privada en jardín.
- Ascensor unifamiliar que conecte verticalmente todas las plantas de la vivienda.
- Barbacoa ejecutada en obra o pequeña cocina exterior en planta solárium.
- Previsión para iluminación dentro armario/s del dormitorio principal, accionada por la apertura de la misma.
- Instalación de toma para carga de coches eléctricos en el garaje.
- Radiadores toalleros en baños.
- Posibilidad de recogida de aguas pluviales para su posterior tratamiento, almacenaje y reutilización.
- Climatización en sótano.
- Instalación extra de luminarias.

*To be contracted by the client before signing the Sales Agreement.

*A contratar por el cliente antes de la firma de Contrato Privado de Compraventa.

Installations

Instalaciones

Bathrooms / Baños

Taps

- Chrome single-lever mixer taps in bathroom and guest toilet with incorporated aerators, reducing water consumption.
- Thermostatic taps in bath tub and shower.

Bathroom fittings

- Wall-hung toilets with concealed cistern and dual flush system.
- In master bathrooms, double Solid Surface or Resin washbasins on counter top of vanity unit.
- In second bathrooms, Solid Surface or Resin washbasins with integrated countertop above vanity unit.
- White Solid Surface or Resin shower trays and bathtubs.
- Mirror with back-lighting in all bathrooms.
- Shower front and toilet enclosures of 5+5 tempered glass and metal frames.

Separate drainage network for rainwater and waste water through two independent pipe systems.

Sound-insulating PVC pipes in both horizontal and vertical sections, with double soundproofing at certain points, such as elbows. Gravity flow system wherever possible, otherwise, pumping system.

Grifería

- Griferías monomando cromadas en baño y aseo con aireadores incorporados, reduciendo el consumo de agua.
- En la bañera y la ducha la grifería termostática.

Sanitarios

- Inodoros suspendidos con cisterna oculta y sistema de doble descarga de agua.
- Doble lavabo en baño principal tipo "Solid Surface" o Resina sobre encimera con mueble.
- En baño secundario lavabo integrado tipo "Solid Surface" o Resina sobre mueble.
- Platos de ducha tipo "Solid Surface" o Resina y bañeras en color blanco.
- Espejo retroiluminado en todos los baños.
- Frente de ducha y wc con cierre de cristal templado 5+5 y perfilaría metálica.

La red de saneamiento será separativa, recogerá aguas residuales y pluviales a través de dos redes independientes.

Redes con tuberías en PVC insonorizadas tanto para tramos horizontales como verticales, con refuerzo de doble insonorización en algunos puntos singulares como codos. Redes gravitacionales cuando sea posible en los otros casos por bombeo.



Installations Instalaciones



Bathrooms / Baños

General



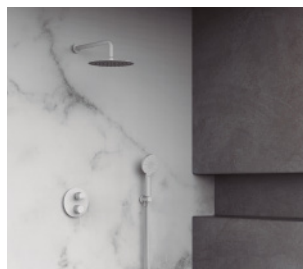
Washbasin chrome Kala
built-in single-lever mixer
tap or similar

Lavabo Monomando
de empotrar
KALA cromado o similar



LAUFEN wall-hung toilet
Laufen Rimless Pro White or similar

LAUFEN Inodoro suspendido
Laufen Rimless Pro White o similar



Set of mixer shower taps,
with 2 water outlets Slim
rotating shower head in
the Time series or similar.

Set ducha monomando
2 salidas
Rociador Slim Orientable
serie Time o similar

Master



Oh My Shower Bathtub,
Stella or similar

Oh My Shower
Bañera Stella o similar



Freestanding chrome tap column for
bathtub, GRB TIME or similar

Columna de bañera
GRB TIME cromado o similar



Chrome thermostatic built-in taps in the
Time series or similar

Termostática de empotrar
serie Time cromado o similar



Installations

Instalaciones



Kitchens / Cocinas

Large capacity kitchen cabinets with hidden pulls; upper units to the ceiling and lower units of the same material with plinth to the floor. Soft-close drawers.

- Compac or similar countertop.
- Stainless steel sink.
- Induction hob.
- Multifunction oven.
- Recessed microwave.
- Decorative extractor hood.
- Fridge-freezer.
- Washing machine.
- Chrome single-lever tap.

Bithermal water intake for hot and cold water, and dishwasher and washing machine drainage points in kitchen.

Muebles de gran capacidad y tirador oculto, los altos con cierre a techo y muebles bajos del mismo material con zócalo a suelo. Cajones con freno.

- Encimera tipo Compac o similar
- Fregadero acero inoxidable.
- Placa de inducción.
- Horno multifunción.
- Microondas encastrado.
- Campana decorativa.
- Frigorífico combi.
- Lavadora.
- Grifería monomando cromada.

Toma de agua bitérmica para entrada de agua fría y caliente, así como desagüe para lavavajillas en cocina y para lavadora.



Exteriors

Exteriores



Security / Seguridad

- Fully gated complex.
- Monitored entry to the complex.
- Urbanización cerrada perimetralmente.
- Control de acceso a la urbanización.



Parking / Parking

- Private garages entered from common basement area through sectional garage door made of galvanized steel panels.
- Signage for vehicle traffic on garage floor.
- Automatic remote-controlled door.
- Automatic main gate to the outside with remote control and master key for use in lock cylinder.
- Acceso a garaje privado desde zona común de sótano mediante puerta seccional compuesta por paneles de acero galvanizado.
- Señalización de la circulación de vehículos en pavimento.
- Puerta motorizada mediante mando a distancia.
- Portón de salida al exterior automático con apertura mediante mando a distancia y bombillo en llavín con llave amaestrada.



Amenities / Equipamientos

- Community swimming pool with infinity edge on one side.
- Spacious outside areas with landscaped gardens.
- Piscina de uso comunitario con borde infinity en un lateral.
- Amplias zonas libres alrededor, con zonas ajardinadas.



Comunal areas / Áreas comunes

- Common areas of houses decorated on the interior with stoneware tiles or fine materials chosen by the Architect.
- LED lighting with motion sensor lights in common areas and on stairs.
- Access to all common amenities with a single master key.
- Water points in garden, main terrace and sundeck.
- Basements equipped with fire detection and protection system and ventilation according to regulations.
- Zonas comunes de viviendas interiormente decorados con material porcelánico o material noble a elegir por la Dirección Facultativa.
- Iluminación LED con encendido automático con sensores de presencia en zonas comunes y escaleras.
- Acceso a todas las instalaciones comunes mediante una única llave amaestrada.
- Tomas de agua en jardín, terraza principal y solárium.
- En sótanos se dotará con instalación de detección, protección de incendios y ventilación según normativa.



