

Memoria de calidades

Building specifications



Cimentación y estructura

- Cimentación mediante muros pantalla y pilotes.
- Estructura mediante muros y pilares de hormigón armado o metálicos y forjado reticular sistema de casetones aligerados.

Saneamiento

- Mediante tuberías insonorizadas en codos y bajantes.

Cerramientos exteriores e interiores

- Cerramiento exterior a la capuchina con fábrica de ladrillo cerámico, cámara de aire con aislamiento térmico y trasdosado mediante tabiquería de cartón yeso interior con aislamiento intermedio, siendo resistente al agua en las zonas húmedas.
- Cerramiento medianero entre viviendas formado por doble tabique de cartón yeso separados por una citara de ladrillo fonorresistente, incluso aislamiento interior.
- Tabiquería interior de la vivienda con placa de cartón yeso a dos caras con aislamiento interior.
- Petos de terrazas de viviendas, según corresponda, mediante fábrica de ladrillo cerámico para recibir barandilla de vidrio según diseño.
- Medianeras de separación entre terrazas de viviendas según proyecto.

Revestimientos exteriores e interiores

- Enfoscado maestreado fratasado exterior con mortero de cemento hidrófugo donde corresponda según diseño en patios.
- Revestimiento tipo GRC en fachadas exteriores según proyecto.
- Guarnecido y enlucido de perlita maestreada en escaleras.
- Falso techo de cartón yeso en toda la vivienda, a distintas alturas según la estancia que corresponda y remates con paramentos, conforme a diseño.
- Portales panelados según diseño con espejo y zonas retroiluminadas.
- Falsos techos en terrazas con diseño tipo vigas lineales según proyecto.
- Revestido panelado en rellanos de escalera previo a la entrada a la vivienda.

Solados y aplacados

- Solería general de la vivienda porcelánica gran formato **Limestone Clay Natural** de 90x90 de **Cotto D'Este**, o similar. En terrazas se colocará la misma solería pero antideslizante.
- En baños secundarios y aseos se colocará también la misma solería pero antideslizante.
- Solado de baños principales porcelánico gran formato tipo **Kala** de Porcelanosa o similar.
- Solado de madera natural en zona de dormitorios.
- Solado de madera tecnológica v tipo **Timbertech** o similar en solárium.
- Aplacado porcelánico gran formato en ámbito de duchas de baños secundarios, modelo **Pacific**, en color **Blanco Plus Natural** de la casa **Inalco** o similar. El resto irá pintado según proyecto.

Foundations and structure

- Foundations made of screen wall and piles.
- Reinforced concrete or metal structure between walls and pillars and waffle slabs with lightening formwork system.

Sewage/drainage system

- Using soundproofed piping for elbows and down pipes.

Exterior and interior walls

- Outside facing walls are cavity brick walls, air chamber with thermal insulation and faced on the inside with plasterboard with intermediate insulation, waterproofed in wet rooms.
- Party walls made of double plasterboard wall separated by a half-brick wall of soundproofed brickwork, including interior insulation.
- Walls inside properties with plasterboard insulated on both sides.
- Front walls of terraces, where appropriate, using brickwork with glass railings, according to design.
- Walls separating terraces according to project.

Exterior and interior renderings

- Smooth water-resistant cement mortar rendering on outside walls, where appropriate, according to design on patios.
- FRC rendering on outside walls according to project.
- Plastered and coated with perlite plaster with smooth trowelled finish.
- Plasterboard suspended ceilings throughout the property, at different heights depending on the room and finishing detail where ceiling meet walls.
- Entrance halls panelled according to design with mirror and backlighting..
- Suspended ceilings on terraces with linear beam design according to project.
- Panelled wall covering on staircase landings before apartment entrance.

Floor and wall tiling

- Floors throughout the apartment generally of large-format 90x90 **Cotto d'Este Limestone Clay Natural** tiles or similar. The same type of flooring on terraces but non-slip.
- The same flooring in second bathrooms and guest toilets but non-slip.
- Master bathrooms with large-format **Kala** tiles by Porcelanosa or similar.
- Natural wood flooring in bedrooms.
- Timbertech type composite wood flooring or similar on sundecks.
- Large-format ceramic wall tiles in shower areas of second bathrooms, model **Pacific**, colour **White Plus Natural** by **Inalco** or similar. The rest will be painted according to the project.

- Aplacado porcelánico gran formato en ámbito de duchas de baños principales, modelo tipo **Kala** de Porcelanosa o similar. El resto irá pintado según proyecto.
- Rodapié embutido en pared.

Carpintería exterior

- Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico **Technal** (o similar), doble acristalamiento, con perfil reducido en puertas correderas de acceso a las terrazas. Persianas eléctricas de aluminio en dormitorios que dan a patio.
- Puerta de garaje con accionamiento motorizado con mando a distancia.
- Barandillas de vidrio en petos de terrazas según fachada y solárium
- Pérgola de aluminio tipo Vérgola o similar en terrazas de áticos de fachada principal.

Carpintería interior

- Puerta de entrada con hoja blindada, según diseño, con laterales fijos de madera.
- Puertas de paso de suelo a techo, de 50 mm de espesor, en DM con acabado en laca de color blanco según diseño, con manivela, herrajes cromados y bisagras ocultas, con tapajuntas en las jamba.
- Frentes de armarios en DM lacado de 30 mm de espesor en color blanco, de suelo a techo, vestido con forrado interior.

Electricidad y telecomunicaciones

- La instalación eléctrica y de telecomunicaciones de primera calidad y se realiza según normativa vigente.
- Mecanismos de la marca **Gira** o similar.
- Domótica interior de la vivienda sistema tipo Dominionium o similar con sistemas de control de la iluminación, persianas, estores, alarmas técnicas de inundación y humos y climatización, con posibilidad de visualización por control remoto.
- Iluminación indirecta tiras tipo led en estancias según diseño de techos.
- Iluminación led en interior de armarios
- Detectores de presencia en zonas comunes.
- Control de acceso mediante videoportero pantalla color según diseño.
- Ascensor con capacidad para 6 personas, accesible para minusválidos y con parada en todas las plantas.

Fontanería

- Toda la instalación de agua fría y caliente se realiza según la normativa vigente, con tubería de 1ª calidad para el agua fría y calorifugada para la caliente, con cortes parciales en cada cuarto húmedo e individualizada por cada aparato.
- Producción de ACS mediante bomba de calor homologada, mediante aerotermia.

Climatización

- Aire acondicionado frío/calor para salón y dormitorios, ejecutado mediante conductos con unidad interior y exterior, con sistema de aerotermia mediante termostato digital individualizado inteligente empotrado y sistema de control de la climatización.
- Suelo radiante por agua en toda la vivienda y eléctrico en baños.

- Large-format ceramic wall tiles in shower areas of master bathrooms, model PACIFIC, such as **Kala** by Porcelanosa or similar. The rest will be painted according to the project.
- Skirting set into the wall.

Exterior carpentry

- **Technal** (or similar) aluminium door and window frames with thermal break, double glazing, with slim frames in sliding doors leading to terraces. Electric aluminium blinds in bedrooms facing patio.
- Garage door with remote-controlled automatic action.
- Glass railings on terrace fronts depending on the façade and solarium.
- Vergola or similar aluminium pergolas on penthouse terraces on main façade.

Interior carpentry

- Reinforced security front door, according to design, with fixed side panels.
- Floor to ceiling interior doors, 50 mm thick, of MDF with white lacquered finish according to design, with handle, chrome fittings and concealed hinges, with architraves over jambs.
- White MDF lacquered wardrobe fronts, 30 mm thick, floor to ceiling, lined inside.

Electricity and telecommunications

- Top quality electricity and telecommunication system, installed in accordance with current standards.
- Switch and plug sockets by "**Gira**" or similar.
- Interior domotics of the apartment using a system such as Dominionium or similar, to control lighting, blinds, stores, flood and smoke alarms and air conditioning, with the possibility of remote monitoring and control.
- Indirect LED strip lighting in rooms, depending on ceiling design.
- LED lighting inside wardrobes.
- Motion detectors in communal areas.
- Entry control with colour screen door-entry system, according to design.
- Lift with capacity for 6 people, accessible for the disabled, stopping at all floors.

Plumbing

- The whole hot and cold water system made according to current standards, with top quality pipes for cold water and lagged pipes for hot water, with shut-off valves in every wet room, and individualised for each fixture.
- Hot water produced by standardised aerothermal heat pump.

Air conditioning

- Hot and cold air conditioning in lounge and bedrooms, through ducting to interior and exterior units, with aerothermal system and individualised digital smart thermostat embedded into the wall and air conditioning control.
- Water underfloor heating throughout the apartment, and electric underfloor in bathrooms.

Baños

- Inodoro suspendido **Duravit modelo 540 Durastyle DRV Rimless Durafix** o similar.
- Encimeras y lavabos **Sol y Surface** o similar, con mueble lacado, con medidas de uno o dos senos según proyecto.
- Grifería cromada monomando marca **Steinberg** o similar en lavabos.
- Kit de ducha **Steinberg** o similar.
- Mampara en ducha y bañera de cristal fija y/o con puerta abatible (donde corresponda), con herrajes según diseño.
- Espejo con retroiluminación sobre lavabos en baños.

Cocina y lavadero

- Mobiliario de cocinas Valcucine según diseño de proyecto.

Electrodomésticos

- En zona de lavadero, secadora y lavadora marca **AEG** (o similar) de gama alta, con encimera de Lapitec según diseño de proyecto y tipología de vivienda.
- Cocina equipada con electrodomésticos de alta eficiencia energética AEG (o similar), de gama alta, según diseño y tipología de vivienda: frigorífico, congelador combi, horno pirolítico (A+), microondas, calentaplatos, campana extractora integrada en techo (A), lavavajillas (A+++), lavadora (A+++), secadora (A+), placa de inducción, etc. La dotación de electrodomésticos varía según la tipología de vivienda.
- Isla central (según tipología de vivienda) con encimera de **Lapitec**.

Pintura

- Exterior se acaba con pintura para exteriores en color según proyecto.
- Interior, plástico liso color según proyecto en paredes y techos.

Solarium y piscina

- Piscina en infinity con cloración salina.
- Aseos de piscina.
- Zona de sombra para pérgola y gimnasio al aire libre.
- Zona de barbacoa con fregadero y frigorífico comunitarios.
- Zona de juegos de niños.
- Palmeras con riego automático e iluminación.
- Zona de acopio de mantenimiento.
- Accesibilidad para minusválidos.
- Zona de maquinaria de instalaciones ocultas.
- Jacuzzi.
- Los ascensores de los 3 portales llegan hasta la planta solarium.

Otros

- Caja fuerte.
- Zonas comunes con iluminación con detector de presencia.
- Descalcificador.
- Mobiliario de solarium incluido: tumbonas, sombrillas, etc.
- Mobiliario de portales incluido.
- Fachada principal retro iluminada con led.
- Jardín en patio central según diseño.
- Pre-instalación para radiadores eléctricos en techo en terrazas.
- Pre-instalación para recarga de coches eléctricos.
- Duchas en piscina.
- Preinstalación sonido multi-room, según proyecto.
- Luminarias en techo de terrazas tipo led.
- Iluminación con detectores de presencia en garajes de sótanos.

Bathrooms

- Wall-mounted toilet bowl by **Duravit, model 540 Durastyle DRV Rimless Durafix** or similar.
- **Sol y Surface** or similar countertops and washbasins, with lacquered unit, sized for one or two basins according to project.
- Chrome mixer taps by **Steinberg** or similar for washbasins.
- **Steinberg** or similar shower set.
- Fixed shower and bath screen and/or hinged glass door (where appropriate) with fittings according to design.
- Backlit mirror above washbasins in bathrooms.

Kitchen and utility room

- Valcucine kitchen units depending on project design.

Electrical appliances

- In utility room, top-end **AEG** washing machine and dryer (or similar), with Lapitec countertop according to project design and apartment type.
- Kitchen equipped with high energy efficiency AEG domestic appliances (or similar), top-end of range, according to design and apartment type: Fridge-freezer, pyrolytic oven, microwave, hot-plate heater, extractor hood set into the ceiling (A), dishwasher (A+++), washing machine (A+++), dryer (A+), induction hot plate, etc. The domestic appliances vary according to the apartment type.
- Centre island (depending on the apartment type) with **Lapitec** countertop.

Paintwork

- Outside walls finished with exterior paint in colour according to project.
- Interior walls finished with plain plastic paint in colour according to project.

Sundeck and swimming pool

- Infinity pool with saline chlorination.
- Pool bathrooms.
- Shaded area for pergola and open-air gym.
- Barbecue area with community sink and fridge.
- Children's playground.
- Palm trees with automatic watering system and illumination.
- Maintenance storage area.
- Access for disabled people.
- Area for machinery for unseen facilities.
- Jacuzzi.
- The lifts of the 4 blocks go up to the sundeck.

Others

- Safe-box.
- Illuminated communal areas with motion detector.
- Water softener system.
- Sundeck furniture including sunbeds, sunshades etc.
- Entrance hall furniture included.
- Main façade with LED back-lighting.
- Garden in central patio according to design.
- Pre-installation for electric ceiling radiators on terraces.
- Pre-installation for recharging electric cars.
- Pool showers.
- Pre-installation for multi-room sound system, according to project design.
- LED light-fittings on terrace ceiling.
- Lighting with motion detectors in basement garages.