



MEMORIA DE CALIDADES
BUILDING SPECIFICATIONS



Estructura

- Cimentación según proyecto y ámbito. Cimentación profunda mediante pilotes y cimentación superficial mediante losa armada. En sótanos, muros de hormigón armado.
- Estructura vertical de hormigón armado en pilares y escaleras. Estructura horizontal mediante forjados reticulares o losas macizas de hormigón armado.

Structure

- Foundations according to building plans and area. Deep foundations composed of concrete pilings and surface foundations using reinforced slabs. In basements, reinforced concrete walls.
- Vertical structure with reinforced concrete pillars and stairways. Horizontal structure of waffle-slab floors or solid reinforced concrete slabs.



Saneamiento

- Mediante tuberías insonorizadas de PVC de codos y bajantes.

Plumbing

- Sound-proofed PVC elbow joints and down-pipes.



Cubierta

- Cubiertas planas invertidas en terrazas privadas formadas por fieltro separador, hormigón ligero para formación de pendientes, lamina impermeable, aislamiento térmico extrusionado y mortero de protección. Sobre lo anterior se apoyará tarima de madera encapsulada sintética o solado antideslizante tipo Neolith o similar, según estancia
- Cubierta ajardinada con solución similar a la cubierta invertida señalada, sistema de riego automático y sumideros ocultos.
- En zonas comunitarias cubiertas planas invertidas formadas por fieltro separador, hormigón ligero para formación de pendientes, lámina impermeable y aislamiento térmico extrusionado, fieltro separador anti-punzonamiento, y mortero para apoyo de solado porcelánico antideslizante.

Roof

- Flat, inverted roofs on private terraces made up of separating felt, light concrete for creation of slopes, water-proof layer, extruded thermal insulation and protective mortar layer. Laid on top of this will be encapsulated synthetic wood decking or Neolith or similar non-slip floor tiles, depending on the room below.
- Roof garden on a surface similar to the above inverted roof with automatic watering system and concealed drainage grids.
- In common community roofs areas, they will consist of separating felt, light concrete for creation of slopes, synthetic water-proof layer and extruded thermal insulation, piercing-resistant separating felt and mortar as a base for non-slip porcelain floor tiles.



Fachada

Según la zona se realizará mediante la combinación de:

- Muro de vidrio doble antirreflejo con carpintería minimalista de aluminio sin obstáculos tipo Reynaers o similar de color a elegir por la DF, con paños fijos y correderos según el caso.
- Fachada ventilada de piedra natural o similar a ½ pie de ladrillo tosco armado enfoscado al exterior, con capa de aislamiento de lana mineral o similar y subestructura de anclaje oculto que sujeta el aplacado exterior de piedra natural en zonas definidas en el proyecto. Al interior se enfosca con mortero de cemento y se realiza un trasdosado semidirecto con subestructura de aluminio y doble placa de cartón-yeso que se acaba interiormente según diseño y estancia.
- Fachada ladrillo cerámico cara vista o mortero monocapa en zonas secundarias de fachada, según proyecto.
- Medianera de separación entre terrazas de viviendas mediante panel de vidrio translucido blanco y anclajes de aluminio o acero inoxidable.
- La totalidad del edificio será aislado térmica y acústicamente de acuerdo con la normativa vigente y está diseñado para poder obtener la condición de “edificio con consumo energético casi nulo” según el nCTE-HE.

Building façade

Depending on the area, it will be finished using a combination of:

- Reynaers type or similar non-reflecting double glass wall with a minimalist aluminium frame, obstacle-free. Colour to be selected by the Project Management, with fixed and sliding panels, according to each case.
- Ventilated natural stone or similar façade mounted on reinforced rustic 6” brick, mortared on the exterior, with a layer of rockwool, or similar, insulation with a sub-structure with hidden mountings to support the natural stone panelling in areas so defined on the plans. Mortar on inside face, with a semi-direct backing with an aluminium sub-structure and a double plasterboard panel to be finished on interior according to the design and the room.
- Unmortared ceramic brick façade or single-layer mortar in secondary façade areas, according to plans.
- Translucent white glass panel to separate apartment terraces, with aluminium or stainless-steel mountings.
- The whole building is insulated both thermally and acoustically in compliance with current regulations and is designed to obtain certification as an “nearly zero energy building” according to the Construction Regulations for Energy Saving (CTE-HE).



Carpintería exterior

- Carpintería exterior minimalista de aluminio sin obstáculos tipo Reynaers o similar de color a elegir por la DF, corredera, fija o practicable según el caso con apertura de grandes huecos libres. Toda la carpintería cuenta con valores óptimos de estanqueidad, resistencia al viento y seguridad. Motorización opcional de grandes huecos.
- Doble vidrio tipo Solarlux ONE o similar con control solar selectivo y aislamiento térmico reforzado que garantiza una gran luminosidad y mantiene la temperatura ideal para el edificio todo el año.
- Estores interiores en dormitorios realizados mediante fibras vinílica para oscurecimiento de hasta el 90% con cilindro motorizado integrado en falso techo. Conexión a domótica opcional.
- Barandillas de vidrio templado incoloro según diseño a elegir por la DF de 1,10m o superior montado sobre perfilera de aluminio o acero inoxidable con anclaje a canto de forjado y enrasado con el pavimento interior. En distribuidores comunes, barandilla de acero inoxidable con zonas de vidrio templado según diseño de la D.F.
- Zonas de fachadas con elementos brise-soleil de aluminio (textura tipo madera) para protección solar y visual según Proyecto.
- Pérgola de hormigón revestida en terrazas de ático para protección solar, según Proyecto.

Windows frames

- Reynaers type or similar minimalist exterior obstacle-free carpentry, colour to be selected by the Project Management, sliding, fixed or folding according to each case, with large openings. All frames give optimal values for water-proofing, wind-resistance and security. Optional automatic operation for large windows.
- Solarlux ONE or similar double-glazing with selective solar control and reinforced thermal insulation which guarantees brightness and maintains the ideal temperature for the building throughout the year.
- Internal vinyl fibre roller blinds to darken rooms up to 90%, with a motorized roller built into the suspended ceiling. Optional connection to home-automation systems.
- Clear tempered glass parapets according to design, to be selected by the Project Management, mounted on an aluminium or stainless-steel frame fixed to floor edge and levelled with internal floor tiling. On common hallways, a stainless-steel bannister rail with areas of tempered glass according to the Project Management's chosen design.
- Building façade areas with wood-textured aluminium brise-soleil areas for solar and eyesight protection, according to plans.
- Coated concrete pergola on penthouse terraces for solar protection, according to plans.



Fachada acristalada

Carpintería minimalista de aluminio de REYNAERS o similar con doble Acristalamiento aislante, corredera, fija o practicable según el caso



Tabiquería interior y falsos techos

- Tabiquería autoportante formada por estructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico intermedio y doble placa de yeso de 13mm laminado en cada cara.
- Falsos techos descolgados de placas de yeso laminado con zonas de foseado e iluminación perimetral mediante led con carcasa según zonas. Aislamiento acústico en falso techo según proyecto
- Separación entre viviendas con ladrillo cerámico, aislamiento acústico y trasdosado con doble placa de yeso laminado en cada cara.

Interior dividing walls and suspended ceilings

- Self-supporting separating walls consisting of a galvanized steel structure with a core of thermal and acoustic insulation and a 13 mm double laminated plasterboard panel on each side.
- Suspended laminated plasterboard ceilings with recessed areas and perimeter LED lighting with carcass in certain areas. Acoustic insulation inside the suspended ceilings according to the plans.
- Walls between apartments are of ceramic brick with acoustic insulation backed with a double plasterboard layer on each side.



Carpintería

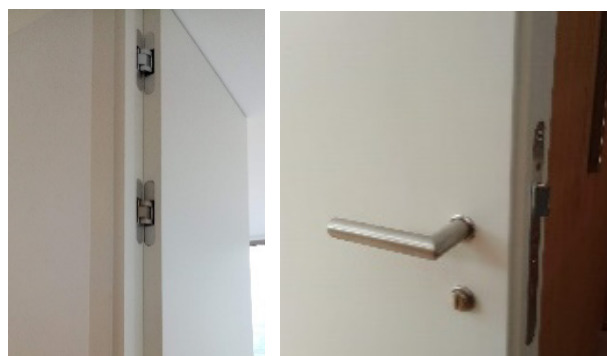
- Puerta de acceso a vivienda acorazada de 2,40m de altura con acabado exterior color madera especial para exteriores. Interior, chapado de madera con acabado lacado de color a elegir por la DF. Bisagras y anclajes de acero ocultos, preinstalación de cerradura eléctrica y bombillo de seguridad.
- Puertas de paso de 2,40m de altura, enrasadas, con bisagras y herrajes ocultos de acero de primera calidad y acabado en madera lacada de color a elegir por la DF.
- Armarios con frentes a juego con las puertas, de gran formato, con hojas abatibles revestidos interiormente, con cajonera, balda y maleteros. Preinstalación eléctrica de iluminación interior.
- Manetas y herrajes de acero de alta calidad a definir por la D.F.

Interior woodwork

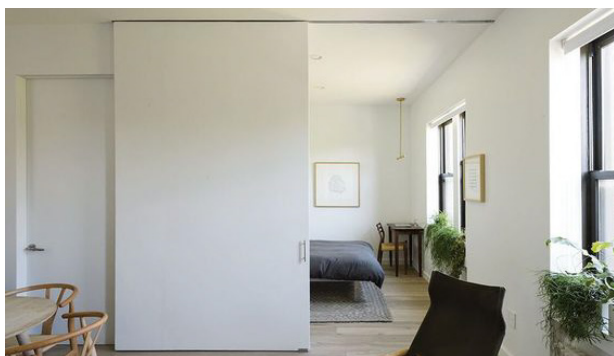
- A 2.4-metre-high security apartment entrance door finished on outside in special wood colour for exteriors. On the inside, wood veneer with a lacquer finish to be selected by the Project Management. Concealed steel hinges and fixings, pre-fitted for electric lock and security lock-drum.
- 2.40m-high room doors fitted flush, with top-quality concealed steel hinges and fittings and finished in lacquered wood, colour to be selected by the Project Management.
- Wardrobes with fronts matching the doors, large size, hinged, lined and with a set of drawers, a shelf and a luggage rack. Pre-fitted electrics for interior lighting.
- Door handles and fittings in high-quality steel, style to be defined by the Project Management.



Puerta de acceso a viviendas
Puerta acorazada 100 cm x 240 cm



Puerta de paso
Puerta de paso lacada hoja abatible
Medidas de hoja: 240 x variable x 45
Con bisagras ocultas



Puertas correderas de paso
Puerta de madera lacada corredera
Medidas de hoja: 250 x variable x 45



Conjuntos compuesto por fijos, correderos y abatibles. Paneles de vidrio y aluminio lacado. Guía oculta en falso techo
Altura=Altura libre



Armarios interiores
Armario sistema midi puertas abatibles de madera lacada closet system 10. Revestido interiormente con cajarena, balda, maletero, barra e iluminación led.



Solados

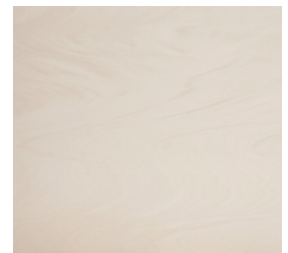
- Solados de cuidado diseño en zonas comunes en plantas baja y sótano con suelos adoquinados de piedra natural o adoquín de hormigón prefabricado
- Solados de dormitorios en tarima laminada de madera de gran formato, con anchos variables combinados. Opción de cambio del suelo anterior por suelos de piedra sintetizada como el resto de la vivienda, a elección del cliente.
- Solados mediante piedra sintetizada tipo Neolith, o similar, de alta calidad y gran formato 1,20 x 1,20 en zonas de salón, distribuidores y cocinas.
- Solados mediante piedra sintetizada tipo Neolith, o similar, con combinación de colores y formatos a elegir por la DF, sistema antideslizante en baños con ducha integrada con sumidero semi-concealed de cuidado diseño.
- Suelos de terrazas de piedra sintetizada antideslizante tipo Neolith o similar, enrasado con el interior de la vivienda. En las viviendas situadas en el nivel de piscina y ático el suelo de las terrazas se realizará mediante tarima de madera encapsulada sintética de primera calidad o similar combinadas con la piedra sintetizada.
- Rodapié de cuidado diseño enrasado con la pared y compuesto por un perfil interior de aluminio y pieza del mismo material que el suelo de la estancia.

Floors

- Thoughtfully designed flooring in common areas on ground and basement levels with natural stone or pre-fabricated concrete cobbles.
- Bedroom floors with large-format laminated floorboards of combined varying widths. Option to change that flooring for synthetic stone floors the same as in the rest of the apartment, at customer's request.
- Neolith or similar synthetic stone flooring, high-quality and large size 1.20 x 1.20 tiles in lounge, hallway and kitchen areas.
- Neolith or similar synthetic stone flooring, with a combination of colours and tile formats to be selected by the Project Management. Non-slip system for bathrooms with walk-in shower with carefully-designed semi-concealed drain grid.
- Terrace floors of non-slip Neolith or similar synthetic stone, laid flush with the apartment floors. In apartments located on swimming pool level or penthouses, the terraces will be of top-quality encapsulated synthetic wood decking combined with the same synthetic stone.
- Skirting flush with the walls and consisting of an interior aluminium contour and a piece of the same material as the floor of the room.



Dormitorios
Tarima laminada flotante



Cocina, salones y distribuidores
Gres Porcelánico Neolith
Arena



Baño principal
Porcelánico Neolith
Concrete Taupe



Baño secundario,
aseos y terrazas
Porcelánico Neolith
Arena



Revestimientos y acabados

- Zonas comunes en planta baja y sótano con paredes que combinan zonas de piedra natural con zonas de pintura con 'veloglass' o similar, y puntualmente paneles retroiluminados según diseño.
- Zonas comunes de acceso a viviendas en plantas superiores con ladrillo cara vista o mortero monocapa, piedra natural según diseño.
- Vestíbulos, salones y dormitorios acabados con pintura plástica lisa acabado "cashmere" o similar.
- Cocina con paramentos verticales en pintura plástica con "veloglass" y zonas con paramentos de gres porcelánico de máxima calidad de formato y color a elegir por la DF.
- Baños de cuidado diseño, combinando paramentos de piedra sinterizada tipo Neolith, o similar, de formato y color a elegir por la DF y zonas con pintura plástica y acabado "cashmere" o similar, así como zonas con espejo retroiluminado a elegir por la D.F.
- Falsos techos de yeso laminado pintados con pintura plástica lisa con difusores lineales "baja silueta" para control de la ventilación y aire acondicionado, todo ello según CTE.

Wall covering and finishes

- Walls in common areas on ground and basement levels will combine areas of natural stone with others painted in "veloglass", or similar, and occasionally with back-lit panels, as per the design.
- In common areas giving access to upper-floor apartments, the walls will be bare brick or single-layer mortar and natural stone as per the design.
- Hallways, living-rooms and bedrooms will be finished in smooth plastic paint with a "cashmere", or similar, finish.
- Kitchen walls painted with plastic paint with "veloglass" and areas where walls are tiled with top-quality porcelain stoneware tiles, size and colour to be selected by the Project Management.
- Carefully designed bathrooms combine walls clad in Neolith, or similar synthetic stone, with a tile size and colour to be selected by the Project Management with areas with a "cashmere" or similar painted finish and areas with a back-lit mirror to be selected by the Project Management.
- Suspended laminated plasterboard ceilings painted with smooth plastic paint with "low-profile" linear diffusers to control the ventilation and air-conditioning, all according to CTE construction regulations.



Baño principal
Porcelánico Neolith
Concrete Taupe



Baño secundario y aseos
Porcelánico Neolith Arena



Sanitarios y griferías

- Sanitarios de porcelana vitrificada blanca de máxima calidad, con inodoros y bidets suspendidos tipo Laufen o similar. Mecanismos Geberit o similar.
- Lavabos de uno o dos senos in-

Bathroom equipment and taps

- Bathroom equipment in the highest quality white, glazed porcelain, with Laufen, or similar, wall-mounted toilets and bidets. Geberit or similar mechanisms.

tegrados en mueble a elegir por la D.F.

- Bañeras vitrificadas de primera calidad.
- Platos de ducha integrados en suelo con sumidero oculto tipo TECE o similar.
- Grifería Dornbracht de máxima calidad en baños y cocinas o similar
- Mamparas de ducha de vidrio templado con perfilera y herrajes de acero inoxidable según diseño.
- Toallero radiador eléctrico de cuidado diseño en baños principales, a elegir por la D.F.
- Single or 'his and her' wash-basins built into a unit to be selected by the Project Management.
- Highest-quality glazed bath-tubs.
- Shower trays built into the floor with a TECE, or similar, concealed drain.
- Highest quality Dornbracht, or similar, taps in bathrooms and kitchens
- Shower screens in tempered glass with stainless-steel contours and fittings, according to design.
- Carefully-designed electric heated towel-rail in master bathrooms, to be selected by the Project Management.



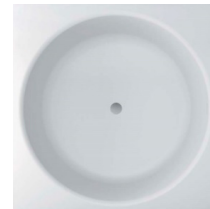
Inodoro suspendido de porcelana sanitaria blanco serie KARTELL DE LAUFEN



Bañera KEDEWEI acero vitrificado puro duo



Plato de ducha in situ con canal VA4 de SCHLÜTER LINE



Bañera beta fusión para encastrar



Lavabo baños principales Grifería DORNBRACHT MOD.33 501 782-06



Lavabo baños secundarios Grifería DORNBRACHT MOD.33 712 782-00



Lavabo aseos Grifería DORNBRACHT DEQUE 33 521 740-00



Grifería ducha baños principales Grifería DORNBRACHT Acabado platino mate



Grifería ducha baños secundarios
Grifería DORNBRACHT
Acabado cromo



Grifería bañera
Grifería DORNBRACHT water fall
caño empotrado de pared y
monomando empotrado xstream



Mampara bañera
LASSER vidrio templado



Electricidad y telecomunicaciones

- Mecanismo de 1ª calidad marca Niessen modelo Ola o similar.
- Tomas de televisión y teléfono en todas las dependencias excepto baños.
- Instalación de domótica de nivel básico con posibilidad de ampliar las prestaciones, con memorización de ambientes de iluminación por estancia, control de climatización y apertura de estores interiores y conectado a preinstalación de persianas exteriores.
- Posibilidad de visualización por control remoto.
- Video portero electrónico integrado en domótica.
- Control de accesos al edificio mediante código o tarjeta personal conectado con conserjería o similar.
- Panelados vinílicos retroiluminados en algunos paramentos de zonas comunes. Luminarias de alta calidad activadas con detectores de presencia en zonas comunes y garajes.
- Luminarias empotradas de alta calidad en cocinas, baños y distribuidores. Iluminación base mediante tiras de led en foseados de falsos techos de baños, salones, dormitorios y terrazas. Preinstalación de puntos de luz para incremento de iluminación.

Electricity and telecommunications

- Top quality Niessen, 'Ola' model, or similar, switches.
- Television and telephone sockets in all rooms except bathrooms.
- Basic home-automation installation with the possibility of extending features, with memorization of lighting ambiances for each room, climate control and opening of interior blinds and connecting to the pre-installation for the exterior blinds.
- Possibility of remote viewing.
- Electronic video answerphone integrated into home automation system.
- Access to the building controlled by access codes or personal access card connected with porter's desk or similar.
- Back-lit vinyl panels on some walls in common areas. High-quality spotlights activated by movement detectors in common areas and garages.
- Built-in spotlights in kitchens, bathrooms and hallways. Background lighting using LED strips recessed into in the suspended ceilings of bathrooms, living-rooms, bedrooms and on terraces. Pre-fitted for more light points to increase lighting.



Calefacción, fontanería y agua caliente

- 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 agua caliente mediante aerotermia, con acumulador individual de apoyo para cubrir todas las necesidades de la vivienda.
- Las viviendas disponen de un sistema de apoyo al enfriamiento y calefacción mediante un sistema bitubular de agua para suelo frío-calor y sectorizado por estancias de la vivienda.
- Puntos de agua para posibles duchas y jardinería en terrazas privadas.

Heating, plumbing and hot water

- The entire hot and cold-water installation complies with current regulations, with top-quality pipes for cold water and heat-insulated pipes for the hot, with partial cut-off taps for each of the wet-rooms and individual for each equipment element.
- Hot water produced using an Aerothermia system, with an individual hot-water tank to cover all the needs of the apartment.
- The apartments have a supporting cooling and heating system using a twin-pipe water system for cooled-heated floors and separated for each of the rooms.
- There are water connection points for possible showers and watering plants on private terraces.

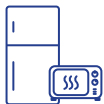


Climatización

- Instalación de climatización en vivienda mediante bomba de frío-calor de primera marca con energía producida por aerotermia. Con termostato digital individualizado inteligente por zonas de la vivienda y sistema de control de la climatización conectado a la domótica. La instalación alimenta fancoils individuales para la producción de aire frío conducido mediante conductos calorifugados y conjuntamente la producción de agua fría para el suelo radiante. La combinación de ambos sistemas genera el máximo control, evitando gradientes de temperatura entre suelo y techo de la vivienda, obteniendo el máximo confort. Sistema de ventilación de la vivienda con control de humedad interior y recuperador de calor según CTE.

Climate control

- Climate control is installed in the apartment using a top brand cooling-heating heat pump using energy produced by aerothermia. There is an individual 'smart' thermostat by apartment zones and a control system for the climate control connected to the home-automation system. The installation feeds individual fan-coil units for producing cold air which is pushed directly through insulated ducts and also produces cold water for the under-floor system. The combination of both systems gives maximum control and avoids temperature gradients differences between floor and ceiling, giving maximum comfort. There is a ventilation system for the apartment with humidity control and heat recovery in compliance with CTE building regulations.



Cocina

- Equipamiento de gran calidad completo con muebles de marca Bulthaup o similar. Zona de cocina de servicio adyacente según proyecto.
- Electrodomésticos de la máxima eficiencia energética y primeras marcas tipo Gaggenau, Siemens o similar, según diseño.

Kitchen

- Fully fitted to a very high standard with Bulthaup or similar units. Adjacent kitchen service area, according to plans.
- Maximum energy-efficiency kitchen appliances and top brands, such as Gaggenau, Siemens or similar, as per the design.



Servicios comunes

- Ascensor colectivo eléctrico con parada en todos los niveles, mochila integrada, baja sonoridad, panorámico marca Otis o similar con hueco climatizado de alta gama con capacidad de 8 personas. En viviendas interiores, ascensores individuales eléctricos Otis o similar con mochila integrada y mínima sonoridad con capacidad para 6 personas con paradas en todos sus niveles y accesible para personas de movilidad reducida.
- Portero físico con conserjería y centro de control de accesos, información y seguridad conectada a las viviendas. Sistema de video vigilancia y control de zonas comunes.
- Zonas de acceso al edificio ajardinadas y diseñadas con fuentes refrescantes.
- Piscina exterior desbordante de cloración salina con duchas, zonas de relax con vistas al mar y acceso directo a la playa.
- Zonas deportivas comunes, pista de pádel, zona cubierta con piscina de invierno, sauna, sala multiusos, vestuarios y gimnasio para entrenamiento personal con salida al jardín y el mar.

Common facilities

- Collective Otis lift, or similar brand, elevator, with stops on all floors, integrated rucksack-type chassis, low noise emission, panoramic with a shaft with top brand air-conditioning and capacity for 8 passengers. In interior apartments, individual Otis or similar electric elevators with integrated rucksack-type chassis, minimal noise emission with capacity for 6 passengers with stops on all of its floors and accessible for people with reduced mobility.
- Physical concierge desk and access control, information and security centre connected to the apartments. Video surveillance system and control of common areas.
- Access areas to the buildings are gardened and have been designed to include refreshing fountains.
- Outdoor infinity overflow swimming pool using saline chlorination. With showers, relaxation areas with sea views and direct access to the beach.
- Common sports areas, Padel tennis court, covered area with

- Sala gourmet y vinoteca para eventos con salida al jardín y el mar.
- Mas de 2500 metros cuadrados de jardines comunitarios interiores de cuidado diseño con zonas de sombra y paseos refrescantes.

winter swimming pool, sauna, multi-use room, changing rooms and a gymnasium for personal training with exit to garden and the sea.

- Gourmet room and wine bar for events, leading onto the garden and the sea.
- More than 2,500 square metres of community gardens inside the complex, thoughtfully designed with shaded areas and refreshing walks.



Garaje

- Garaje convencional de cuidado diseño con amplias zonas de acceso, con ventilación natural y mecánica según zonas, sistema antiincendios y control de humos conectados.
- Puerta de garaje con accionamiento por control de accesos o similar.
- Garaje individual sectorizado con 2 plazas para coches grandes.
- Suelos comunes de garaje de cuidado diseño con adoquín de granito y hormigón. Plazas de garaje con suelo acabado en hormigón pulido y resinas epoxi según proyecto. En paredes combinación de resinas epoxi y enfoscado pintado con pintura antihumedad.
- Preinstalación para recarga de coches eléctricos en todas las plazas.
- Zona video vigilada.

Garage

- Well-designed conventional garage with spacious access areas, both natural and mechanical ventilation depending on the area. Inter-connected fire extinguishing and fume control systems.
- Access-control, or similar system, garage access door.
- Individual sectorized parking spaces with space for two large cars.
- Garage floors thoughtfully designed with granite and concrete cobbles. Parking space floors finished in polished floated concrete and epoxy resins, according to plans. On walls, a combination of epoxy resins and mortar painted with damp-resistant paint.
- Pre-fitted for charging electric cars in all parking spaces.
- Video surveillance zone.

Otros

- Mobiliario de zonas comunes.

Others

- Furniture in common areas.