



**QUALITY SPECIFICATIONS**

---

**MEMORIA DE CALIDADES**

## FOUNDATION AND STRUCTURE

The foundation will be executed using reinforced concrete footings or slabs, as well as basement retaining walls or diaphragm walls, depending on the conclusions of the Geotechnical Study carried out on the plot.

The structure will consist of reinforced concrete frames and waffle slabs or solid slabs, as appropriate. An independent body will conduct quality control of the structure.

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

*La cimentación se resolverá resuelta mediante zapatas o losa de hormigón armado, así como los muros de contención de sótano o pantallas, según las conclusiones del Estudio Geotécnico realizado en la parcela.*

*La Estructura se ejecutará mediante pilares pórticos y forjados de hormigón armado reticulares de hormigón armado mediante solución de losa o forjado reticular. Se realizará control de calidad de la estructura por parte de un organismo independiente.*

---

## ROOFS

The building is designed with traditional inverted flat roofs to ensure improved thermal insulation and waterproofing, using a double-layer asphalt membrane system.

The finish of the walkable roof areas will be non-slip matte sand-colored porcelain stoneware paving, while technical and maintenance areas will be finished with selected gravel.

### **CUBIERTAS**

*El edificio se proyecta con cubiertas planas invertidas tradicionales garantizando una mejora del aislamiento térmico y garantizando la impermeabilización, con un sistema de doble tela asfáltica.*

*La terminación de las cubiertas transitables será mediante solado de gres porcelánico antideslizante color arena mate, mientras que las zonas de instalaciones y mantenimiento irán acabadas con grava seleccionada.*

## **FAÇADES AND TERRACES**

The façades will incorporate an inverted flat roof system ensuring both thermal insulation and waterproofing, using a double-layer asphalt membrane.

Walkable areas will feature non-slip matte sand-colored porcelain stoneware paving, and technical areas will be finished with selected gravel. Terrace parapets will be made using GRC panels.

## **FACHADAS Y TERRAZAS**

*El edificio se proyecta con cubiertas planas invertidas tradicionales garantizando una mejora del aislamiento térmico y garantizando la impermeabilización con un sistema de doble tela asfáltica.*

*La terminación de las cubiertas transitables será mediante solado de gres porcelánico antideslizante color arena mate, mientras que las zonas de instalaciones y mantenimiento irán acabadas con grava seleccionada.*

*Los petos de terraza se ejecutarán con paneles de GRC.*

---

## **PARTITIONS AND INSULATION**

The separation between dwellings and common areas will consist of acoustic ceramic brick walls. On both sides, a galvanized steel profile cladding with laminated plasterboard and mineral wool insulation inside will be installed.

Interior partitions within each dwelling will be made of dry partition systems with laminated plasterboard on both sides, supported by galvanized steel profiles and insulated with mineral wool. Water-resistant laminated plasterboard will be used in wet areas.

## **TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS**

La separación entre viviendas y zonas comunes se resolverá mediante fábrica de ladrillo cerámico acústico. A ambos lados se dispondrá de un trasdosado compuesto por perfilería de acero galvanizado, con placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral en su interior.

Las divisiones interiores de cada vivienda se realizarán mediante tabiquería seca de placa de yeso laminado en ambas caras, con subestructura de perfiles de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral en su interior. En los cuartos húmedos, se utilizarán placas de yeso laminado hidrófugas.

## **EXTERIOR CARPENTRY**

Aluminum exterior joinery with thermal break (RPT), high thermal performance, and micro-ventilation system. Sliding and/or casement opening systems depending on location.

All frames include double glazing with thermal and acoustic insulation, an intermediate air chamber, and low emissivity coating for enhanced energy efficiency and economic savings.

Aluminum roller blinds with injected insulation will be installed, matching the color of the carpentry, and pre-fitted for future motorized blind installation where applicable.

### ***CARPINTERÍA EXTERIOR***

*Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico (RPT), con alto rendimiento climático y sistema de microventilación, con sistema de apertura correderas y/o abatibles según su ubicación.*

*Todas las carpinterías incorporan doble acristalamiento termoacústico con cámara de aire intermedia y baja emisividad en las lunas, mejorando significativamente el comportamiento energético del edificio y proporcionando un ahorro económico notable.*

*Persianas de aluminio y aislamiento inyectado, según su ubicación, en mismo color que la carpintería y con preinstalación para futura instalación de persiana motorizada.*

---

## **INTERIOR CARPENTRY**

Armored entrance door with white finish, smooth satin chrome handles, hardware, and security lock.

Interior swing doors with white finish and chrome handles and hardware, including perimeter sealing and micro-ventilation system.

Built-in modular wardrobes with smooth white swing doors, soft-closing hinges, interior finished in textile-effect melamine board, overhead shelf, and hanging rail. Bedrooms will also include a drawer unit.

### ***CARPINTERÍA INTERIOR***

*Puerta de entrada a la vivienda blindada, con acabado en color blanco, manivelas lisas satinadas en color cromo, herrajes y cerradura de seguridad.*

*Puertas interiores abatibles, con acabado en color blanco y tiradores y herrajes en color cromo, incluyendo goma perimetral de protección, con sistema de microventilación.*

*Armarios empotrados modulares con puertas lisas abatibles en color blanco, bisagras amortiguadas y acabado interior de tablero de melamina tipo textil con balda maletero y barra de colgar. Incorpora una cajonera en los dormitorios.*

---

## **FLOORING**

Interior flooring with sand-colored porcelain stoneware throughout the dwelling, including bathrooms and kitchen, with white moisture-resistant polymer skirting.

Terrace flooring to match the interior, using the same sand-colored non-slip porcelain stoneware suitable for exteriors.

## **SOLADOS**

*Solado interior de viviendas con gres porcelánico en color arena, incluido en baños y cocina, colocado con rodapiés de polímero antihumedad en color blanco.*

*Solado en terrazas a juego con el interior de las viviendas, con el mismo gres porcelánico acabado antideslizante para exterior.*

---

## **WALL CLADDING AND FALSE CEILINGS**

Vertical bathroom surfaces tiled with large-format sand-colored porcelain pieces according to project design.

Remaining vertical and horizontal surfaces finished with smooth matte high-quality plastic paint.

Continuous false ceilings throughout the dwelling made of laminated plasterboard, water-resistant in bathrooms, laundry rooms, and kitchens, and with inspection hatches where necessary for installation access.

## **REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS**

*Paramentos verticales de baños alicatados con piezas de gres de gran formato en color arena, según diseño de proyecto.*

*Resto de paramentos verticales y horizontales terminados con pintura plástica lisa mate de primera calidad.*

*Falsos techos continuos en toda la vivienda realizados con placa de yeso laminado, hidrófugo en baños, lavaderos y cocinas, y registrable en aquellas zonas donde sea necesario por el paso de las instalaciones.*

---

## **SANITARY WARE**

Vitrified porcelain sanitary fixtures in white, with compact design and dual flush cisterns, suspended in main bathroom.

Extra-flat resin shower trays matching the bathroom floor finish.

Bathroom furniture with built-in washbasins, single or double depending on the bathroom type, featuring soft-closing drawers and mirror.

Fixed transparent glass shower screens with anti-limescale treatment. Single-lever chrome-finished faucets.

## **APARATOS SANITARIOS**

*Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, compactos, con cisterna de doble descarga, suspendidos en el baño principal.*

*Platos de ducha extraplano de resina en color a juego con el solado del baño.*

*Muebles de baño con lavabo encastrado, de doble o único seno, según tipología de baño, con cajón extraíble de cierre progresivo. y espejo.*

*Mamparas en ducha con fijo de vidrio transparente, con tratamiento superficial antical.*

*Griferías monomando con acabado cromado.*

---

## **PLUMBING AND DRAINAGE**

The drainage system will include a network of horizontal and vertical soundproof PVC pipes, designed to minimize acoustic impact in living areas.

The building's drainage will feature a separate network system.

General and individual shut-off valves will be installed in wet rooms.

Outdoor water outlets will be provided on terraces.

## **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

*El sistema de saneamiento está compuesto por una red horizontal y vertical de tuberías de PVC insonorizado, especialmente diseñado para minimizar el impacto acústico en las zonas de viviendas.*

*La red de saneamiento del edificio se realizará mediante red separativa.*

*Se dispondrá de llaves de corte general y cuartos húmedos en las estancias correspondientes.*

*Se colocarán tomas de agua exteriores en terrazas.*

---

## **DOMESTIC HOT WATER / CLIMATE CONTROL / HEATING**

Domestic hot water will be produced by individual aerothermal systems, supported by solar panels.

Each dwelling will have a direct expansion air conditioning system with insulated ducts and double deflection grilles in living rooms and bedrooms.

## **AGUA CALIENTE/ CLIMATIZACIÓN/ CALEFACCIÓN**

*Producción de agua caliente sanitaria comunitaria realizada mediante sistema de aerotermia individual y apoyo con placas solares.*

*Las viviendas dispondrán de un sistema de climatización con equipos de expansión directa, mediante conductos aislados y rejillas de impulsión y doble deflexión en salón y dormitorios.*

## **ELECTRICITY AND TELECOMMUNICATIONS**

Electrical installation will comply with the Low Voltage Electrotechnical Regulation (REBT), offering a high electrification level and complete socket provision.

Niessen Zenit or similar. Premium mechanisms in white finish.

Recessed LED spotlights in kitchens, bathrooms, and hallways (Jiso or similar).

Terraces will have power outlets.

Telecommunication installations according to the Common Telecommunications Infrastructure Regulation, with collective antenna for DTT, FM, and satellite, and TV/phone sockets in living-dining room, kitchen, and bedrooms.

Hands-free video intercom system with camera at plot and building entrances, and monitor in each dwelling.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

*Instalación eléctrica realizada conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), con un grado de electrificación elevado y dotación completa de tomas eléctricas.*

*Mecanismos Niessen Zenit o similares. Mecanismos de primera calidad acabados en blanco.*

*Focos leds empotrados en cocina, baños y pasillos, Jiso o similar.*

*Las terrazas contarán con una toma de fuerza.*

*Las viviendas dispondrán de instalación de Telecomunicaciones según lo dispuesto en Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación. con antena colectiva para TDT, FM y parabólica, con tomas de TV y teléfono en el salón-comedor, cocina y dormitorios.*

*Videoportero automático manos libres. instalado con cámara en el acceso a la parcela y cada portal y monitor en cada una de las viviendas. con cámara en acceso a edificio y monitor en vivienda.*

---

## **VENTILATION**

Each dwelling will be equipped with an individual mechanical ventilation system to ensure continuous air renewal, maintaining a clean environment, preventing moisture buildup, and improving indoor air quality.

The kitchen will have a separate duct for smoke extraction, providing effective odor and vapor evacuation and enhancing space functionality.

## **VENTILACIÓN**

*Las viviendas cuentan con un sistema de ventilación mecánico individual que asegura la renovación constante del aire en cada estancia. Este sistema contribuye a mantener el aire limpio, evitando la acumulación de humedad y mejorando la calidad del entorno interior.*

*Además, la cocina está equipada con un conducto de ventilación independiente para la extracción de humos, lo que proporciona una adecuada evacuación de olores y vapores, mejorando la funcionalidad y comodidad del espacio.*

---

## **KITCHEN**

Fully fitted kitchen with upper and lower units featuring matte laminated fronts. High-quality compact countertops and backsplashes with integrated sink and hob.

- Freestanding combi refrigerator
- Induction hob
- Extractor hood with LED lighting
- Multifunction oven
- Integrated dishwasher

Freestanding washing machine in laundry area

## **COCINA**

*Cocina completamente equipada, con mueble altos y bajos, con frentes acabados en estratificado mate. Encimera y frente de encimera compactas de alta calidad con encastre para fregadero y placa.*

- *Frigorífico combi de libre instalación*
- *Placa de inducción*
- *Extractor con Iluminación LED*
- *Horno multifunción*
- *Lavavajillas integrado*

*Lavadora libre instalación en lavadero.*

---

## **COMMON AREAS**

Main entrance to the residential complex as per project design.

Ceramic flooring and steps on access stairways. Electric lifts servicing all floors.

OTIS, ORONA, THYSSEN or similar, with overload detection and telephone connection.

LED lighting with twilight and motion sensors for energy efficiency and savings in common areas.

## **ZONAS COMUNES**

*Portada de acceso a la urbanización según diseño de proyecto.*

*Solado y peldaños de escaleras de acceso a viviendas con materiales cerámicos.*

*Ascensores eléctricos, con alcance a todas las plantas, de la marca OTIS, ORONA, THYSSEN o similar, con sistema de detección de sobrecarga y conexión telefónica.*

*Iluminación tipo led en elementos comunes con sensores crepusculares y de movimiento para el encendido, lo que conlleva un gran ahorro en el consumo y la eficiencia energética.*

---

## **GARAGE**

Automatic vehicle access gates with remote control opening.

Polished concrete finish; communication cores and pillars painted with plastic paint. Fire detection, extraction, protection, and electrical installation provided.

Pre-installation for electric vehicle charging stations in compliance with regulations.

## **GARAJE**

*Puertas automáticas para acceso de vehículos a la parcela y garajes con apertura con mando a distancia.*

*El garaje estará acabado en hormigón pulido, los núcleos de comunicación y pilares se revestirán con pintura plástica en color. Contará con instalación de detección, extracción, protección contra incendios y electricidad.*

*Los garajes contarán con preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa.*

## RESIDENTIAL COMPLEX AND AMENITIES

The complex offers extensive communal areas designed for residents' comfort and enjoyment. Mediterranean-inspired landscaped gardens with an automatic irrigation system for year-round maintenance.

Large infinity-style communal swimming pool with high-quality finish providing seamless visual integration with the sea. Equipped with a modern saline purification system for natural, skin-friendly water and integrated lighting for night use. The pool area includes a spacious seafront solarium ideal for relaxation and sunbathing. Adjacent to the pool is an integrated chill-out area with open views, designed as an outdoor relaxation space.

Additionally, the complex features a fully equipped communal room and gym with state-of-the-art machinery, both overlooking the pool and solarium, creating a bright and motivating environment for leisure and fitness activities.

## URBANIZACIÓN Y AMENITIES

*La urbanización dispone de amplias zonas comunes diseñadas para el disfrute y la comodidad de los residentes. Las áreas ajardinadas están compuestas por vegetación de inspiración mediterránea e incluyen un sistema de riego automático para garantizar su correcta conservación durante todo el año.*

*La piscina comunitaria, de gran tamaño y diseño tipo infinity, ofrece un acabado de alta calidad que refuerza la sensación de continuidad visual con el mar. Está equipada con un moderno sistema de depuración salina, que proporciona un agua más natural y respetuosa con la piel, y un sistema de iluminación integrada que permite su disfrute también en horario nocturno. La piscina se complementa con una amplia zona de solárium orientada al mar, ideal para el relax y el aprovechamiento de las horas de sol.*

*Junto a la piscina se sitúa una zona chill-out integrada, con vistas despejadas, pensada como espacio de desconexión al aire libre. Además, la urbanización ofrece una sala comunitaria y un gimnasio completamente equipados con maquinaria de última generación, ambos con vistas directas a la piscina y al solárium, creando un entorno funcional, luminoso y motivador tanto para actividades de ocio como deportivas.*