MEMORIA DE CALIDADES

BUILDING SPECIFICATIONS



NOTA: La presente memoria de calidades es meramente orientativa, reservándose la promotora la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de las viviendas, o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes. En caso de que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

NOTE: These building specifications are merely guidelines and the developer reserves the right to make any changes that may be required for technical or legal reasons, as specified by the head site architect, due to being necessary or appropriate for the correct completion of the homes, or any that may be ordered by the competent public bodies. If such changes affect the materials included in these specifications, the materials in question will be replaced by others of the same or higher quality.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA
FOUNDATIONS AND STRUCTURE

La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas y forjado sanitario, de acuerdo con las directrices de la dirección facultativa, y según las especificaciones y exigencias del estudio geotécnico.

La estructura planteada a base de forjado bidireccional y pilares de hormigón y acero, redistribuye las cargas uniformemente en todas las direcciones, reduciendo la tensión de la estructura, mejorando así su estabilidad y durabilidad. Está diseñada cumpliendo todos los requisitos del código estructural (nueva normativa vigente desde 2022), lo que se traduce en una estructura segura y confiable.

The foundations will be composed of isolated footings and suspended flooring, according to the guidelines of the technical management and pursuant to the specifications and requirements of the geotechnical study.

The proposed structure will be based on a two-way slab, with concrete and steel pillars, to uniformly redistribute the loads in all directions, reducing the structural tension; hence improving the building's stability and durability. It is designed in compliance with all the requirements stipulated in the structural code, (new regulations in force since 2022), which ensures it is a safe and trustworthy structure.

CERRAMIENTOS, FACHADAS Y PARTICIONES INTERIORES
WALLS, FAÇADES AND INTERIOR PARTITIONS

Los cerramientos exteriores de las viviendas se conformarán con ladrillo cerámico y hueco revestido interiormente con mortero continuo hidrófugo y aislamiento térmico. Su cara interior se ejecutará con trasdosado mediante tabiquería seca sobre subestructura autoportante galvanizada con aislamiento.

La terminación exterior de la fachada se ejecutará con mortero monocapa blanco impermeable, acabado con pintura de protección siloxano, en combinación con detalles en piedra y aplacado cerámico imitación madera.

Divisiones interiores de la vivienda con tabiquería seca sobre subestructura autoportante galvanizada, aislamiento interior con lana de roca de 40mm. en toda la vivienda y doble placa de yeso listo para pintar. En baños y cocinas se utilizará placas para zonas húmedas e incluirá refuerzo en zonas de mobiliario suspendido.

Falsos techos de cartón-yeso con estructura metálica en toda la vivienda con los registros tipo *"click"* para las instalaciones ocultas en falso techo.

Pintura plástica lisa blanca en paredes y techos interiores.

The exterior walls of the home will be composed of hollow ceramic brickwork with an inner cladding of continuous water-repellent mortar and thermal insulation. The interior side will be composed of cladding by means of drywall on a self-supporting galvanised sub-structure with insulation.

The exterior finish of the façade will be impermeable white single coat mortar, finished with siloxane protection paint, combined with details in stone and imitation wood ceramic plating.

Drywall will be used for the indoor divisions of the home on a self-supporting galvanised sub-structure, with 40 mm rockwool interior insulation throughout the entire home and double plaster plating ready for painting. Plating will be used in the wet areas in the bathrooms and kitchens and reinforcement will be included in areas with suspended furniture.

There will be plasterboard false ceilings with a metal structure throughout the entire house including "click" type inspection hatches for the fittings hidden in the false ceiling.

Plain white plastic paint will be used for the indoor walls and ceilings.

CARPINTERÍA EXTERIOR
OUTDOOR ALUMINIUM WORK

En toda la vivienda, ventanas y puertas exteriores con perfilería de aluminio con rotura de puente térmico lacado en color gris (sello *Qualicoat*), con acristalamiento de seguridad con gas argón, incluso tiradores, cremonas y herrajes de seguridad, con control solar y baja emisividad de alta eficiencia energética en zonas requeridas, así como, estores motorizados totalmente conectados al sistema de domótica *Grenton*.

Barandillas exteriores en terrazas solucionadas mediante vidrio con perfil semivisto.

Puerta de acceso de parcela y de garaje automatizadas con mando a distancia.

Puerta peatonal independiente con videoportero automático con pantallas de control y electro-cerradura.

The exterior windows and doors throughout the entire house will have grey lacquered aluminium profiles with thermal bridge break (Qualicoat seal of quality) and security glazing using argon gas welding, including the handles, cremone bolts and security fittings, with solar control with low emissions and high energy efficiency in the required areas and automatic blinds fully connected to the Grenton Smart Home system.

The outdoor railings on the terraces will be made of glass with a semi-visible profile.

The entrance gate to the land and the garage door will have an automatic remote control.

There will be a separate pedestrian door with an automatic video intercom system, control screens and electrical locking system.

PANELES SOLARES
SOLAR PANELS

Instalación de seis paneles solares por vivienda marca *Ledvance*. Potencia de los paneles fotovoltaicos de 2,76 kWp. Estimación de producción anual de 4.019 kWh/año.

Six Ledvance solar panels will be installed in each home. The power of the solar panels will be 2.76 kWp. The estimated annual production is 4,019 kWh/year.

Ahorro anual medio (Calculado 10 primeros años) *Average annual saving (Calculated for the first 10 years)*	**Ahorro acumulado** (25 años) *Accumulated saving (25 years)*	**% Rentabilidad** (Media10 primeros años) *Profitability % (Average for the first 10 years)*
593€/año */year*	**17,973€**	**15%**
Ahorro anual medio (Calculado 10 primeros años) *Average annual saving (Calculated for the first 10 years)*	**Ahorro acumulado** (25 años) *Accumulated saving (25 years)*	**% Rentabilidad** (Media10 primeros años) *Profitability % (Average for the first 10 years)*
29,46%	**4.019 kWhV/año** */year*	**1.547 kWhV/año** */year*

ELECTRICIDAD
ELECTRICITY

Instalación eléctrica realizada según R.E.B.T. con grado de electrificación elevada. Tomas de televisión, teléfono y telecomunicaciones en salón y dormitorios. Tomas de electricidad y televisión en terrazas. Mecanismos de alta calidad. Instalación solar fotovoltaica. Iluminación LED en cara inferior de vuelos de forjado.

The electrical wiring will be in accordance with the R.E.B.T. (Low Voltage Electrotechnical Regulation) with high electrification level. There will be television, telephone and telecommunication sockets in the lounge and bedrooms with electricity and TV sockets on the terraces. High quality mechanisms. Solar panel installation. LED lighting on the underside of the overhangs.

CARPINTERÍA INTERIOR
INDOOR ALUMINIUM WORK

Puerta de entrada de seguridad de aluminio con rotura de puente térmico, con cerradura de seguridad.

Puertas de paso lisas de madera lacadas color blanco de suelo a techo, con capialzado según tipo de villa del mismo material y acabado con condena en baños y dormitorio principal.

Armarios modulares revestidos interiormente, puertas abatibles lacadas en color blanco a juego con el resto de carpintería de aglomerado melamínico y con una barra de aluminio para colgar, entre otros.

The security entrance door will be made of aluminium with a thermal bridge break and security lock.

The lacquered wooden passage doors will be plain white from floor to ceiling, with a splayed arch, depending on the type of villa, using the same material and with the same finish, with a lock in the bathrooms and main bedroom.

There will be modular wardrobes with inner cladding, white lacquered folding doors matching the rest of the woodwork, made of melamine chipboard, with an aluminium hanging bar, among others.



REVESTIMIENTOS EXTERIORES
OUTDOOR CLADDING

Para los solados en las zonas exteriores de las viviendas, terrazas, utilizaremos gres porcelánico gran formato de la marca Porcelanosa. Modelo de solería según tipo de vivienda:

For the paved areas outside the homes and the terraces, we will use large-size porcelain tiles of the Porcelanosa brand. Paving model, depending on the type of home:



Vela Natural antideslizante 100x100 cm.

Vela Natural non-slip 100x100cm ceramic tiles.



Matika Acero antideslizante 100x100 cm.

Matika Steel non-slip 100x100cm ceramic tiles.



Vela Smoked antideslizante 100x100 cm.

Vela Smoked non-slip 100x100cm ceramic tiles.

REVESTIMIENTOS INTERIORES
INDOOR CLADDING

Para los solados en el interior de las viviendas, cocinas y baños, utilizaremos gres porcelánico gran formato de la marca Porcelanosa, con rodapié en las zonas acabadas con pintura. Modelo de solería según tipo de vivienda:

We will use large-size porcelain tiles of the Porcelanosa brand for the flooring inside the homes, kitchens and bathrooms, with a skirting board in the areas with painted finish. Flooring model, depending on the type of home:



Vela Natural antideslizante 100x100 cm.

Vela Natural non-slip 100x100cm ceramic tiles.



Matika Acero antideslizante 100x100 cm.

Matika Steel non-slip 100x100cm ceramic tiles.



Vela Smoked antideslizante 100x100 cm.

Vela Smoked non-slip 100x100cm ceramic tiles.

MODELO DE ALICATADO EN BAÑOS Y ASEOS
WALL TILING IN BATHROOMS AND TOILETS

Los paramentos verticales de baños y aseos irán alicatados con gres porcelánico gran formato de la marca Porcelanosa en la zona de baño y ducha, cuyos modelos varían según el tipo de vivienda.

The vertical surfaces of the bathrooms and toilets will be tiled with large-size porcelain tiles of the Porcelanosa brand in the bath and shower area, the models will vary depending on the type of home.

Modelo de alicatado | *Wall tile model*



Rodano Caliza 33,3x100 cm.

Rodano Caliza 33.3x100cm ceramic tiles.



Durango Acero 33,3x100 cm.

Durango Acero 33.3x100cm ceramic tiles.



Durango Bone 33,3x100 cm.

Durango Bone 33.3x100cm ceramic tiles.



Vela Smoked Antideslizante 100x100 cm.

Vela Smoked 33.3x100cm ceramic tiles.

Modelo de alicatado pared ducha | *Wall tiling model for the shower wall*



Rodano Caliza 33,3x100 cm.

Rodano Caliza 33.3x100cm ceramic tiles.



Spiga Durango 33,3x100 cm.

Spiga Durango 33.3x100cm ceramic tiles.



Limit Vela Smoked 33,3x100 cm.

Limit Vela Smoked 33.3x100cm ceramic tiles.

COCINA
KITCHEN

Cocina con isla central totalmente amueblada con muebles bajos y altos, con diferentes acabados a elegir, según tipo de vivienda:

The kitchen will have a fully furnished central island and low and high furniture, with different finishes to be decided, depending on the type of home:

MOD. DICA



MOD. HÖNNUN



Encimeras y frente de pared con revestimiento porcelánico. Fregadero de bajo encimera y monomando integrado en encimera con ducha extraíble y caño giratorio compatible con sistema ósmosis. Equipada con electrodomésticos, según tipo de vivienda:

We will use porcelain cladding for the counter tops and wall front. The sink will have a low counter top and single mixer tap in the counter top with extractable shower and swivel hose compatible with the osmosis system. It will be equipped with electrical appliances, depending on the type of home:

PAQUETE BOSCH | *BOSCH PACK*



Horno BOSCH
BOSCH oven



Placa inducción BOSCH
BOSCH induction cooktop



Campana isla BOSCH
BOSCH island extractor



Lavavajillas integrable BOSCH
BOSCH built-in dishwasher



Microondas integrable BOSCH
BOSCH built-in microwave



Frigorífico combi integrable BOSCH
BOSCH built-in combi fridge

PAQUETE DIETRICH | *DIETRICH PACK*



Vinoteca Avintage
Avintage wine cooler



Horno DE DIETRICH
DE DIETRICH oven



Microondas DE DIETRICH
DE DIETRICH microwave oven



Lavavajillas integrable DE DIETRICH
DE DIETRICH built-in dishwasher



Placa de inducción DE DIETRICH
DE DIETRICH induction plate



Frigorífico combi integrable LIEBHERR
LIEBHERR built-in combi refrigerator



Campana isla FRECAN
FRECAN island extractor hood

FONTANERÍA Y SANITARIOS
PLUMBING AND BATHROOM FITTINGS

Saneamiento de PVC insonorizado en estancias interiores. Instalación empotrada en pared y colectores horizontales sobre planta sótano registrables. Botes sifónicos antiolores o sifones independientes en todas las zonas húmedas.

En baños, aparatos sanitarios suspendidos de porcelana vitrificada y plato de ducha de alta calidad. Se incluyen también muebles de baño.

Griferías monomandos empotradas y aparatos sanitarios con reducción de consumo de agua, como medida de sostenibilidad, toma de agua exterior.

Sistema de generación de ACS mediante equipo de aerotermia de la marca LG de máxima eficiencia energética.

Sound-proofed PVC drainage for inside rooms. The fittings will be built into the wall with horizontal accessible collectors over the basement floor. There will be anti-odour siphon traps or independent siphons in all the wet areas.

There will be suspended glazed porcelain toilets in the bathrooms and a high-quality shower stall. Bathroom furniture is also included.

Fitted single mixer taps and plumbing fittings with reduction of water use, as a sustainability measure, there will be an outdoor water tap.

Air conditioning generation system by means of aerothermal equipment of the LG brand with maximum energy efficiency.

CUBIERTAS
ROOFS

Las cubiertas técnicas, donde se ubicarán los equipos de ACS y climatización, entre otros, serán no transitables, con aislamiento térmico y protección mediante material granular.

The technical roofs, where the DHW and air conditioning equipment will be located, among others, will be non-accessible with thermal insulation and protection using granular material.

OTRAS INSTALACIONES
OTHER FITTINGS

Sistema de calefacción por suelo radiante mediante agua sectorizada por plantas y dependencias. Sistema programable y conectado al sistema de domótica Grenton. Sistema de aire acondicionado por conductos ocultos con termostatos independientes programables, y con sectorización por plantas y/o dependencias. Rejillas de impulsión y retorno.

Sistema de ventilación mecánica de alta eficiencia energética en toda la vivienda, de doble flujo con recuperador de calor para renovación y calidad del aire interior.

Sistema de domótica Grenton en toda la vivienda, totalmente inteligente y automatizada, para control zonificado de calefacción por suelo radiante, aire acondicionado, sistemas de oscurecimiento, iluminación exterior e interior,apertura de garaje y portón, videoportero y detección de fugas en zonas húmedas. Control de sistema de audio y riego de jardín, según tipología de vivienda.

Videoportero conectado a accesos exteriores.

Underfloor radiant heating system using water, sectored by floors and rooms. The system will be programmable and connected to the Grenton Smart Home system.

There will be an air conditioning system through hidden pipes with independent programmable thermostats and sectored by floors and/or rooms, equipped with supply and return grilles.

There will be high energy efficient double-flow mechanical ventilation throughout the entire home, with heat renewal and high indoor air quality.

The fully smart and automated Grenton Smart Home system will be used throughout the entire home for zoned control of the underfloor radiant heating, air conditioning, light control systems, outdoor and indoor lighting, the video intercom system, garage door and gate opening and leak detection in wet areas. There will be an audio and garden sprinkling control system, depending on the type of home.

A video intercom system will be connected to the outside entrances.

ZONAS EXTERIORES PRIVADAS
PRIVATE OUTDOOR AREAS

Rampa de vehículos con pavimento de hormigón impreso.

Jardines exteriores de bajo mantenimiento, realizado con césped artificial/grava y sistema de iluminación.

Piscina privada con acabado cerámico tipo gresite, con luz subacuática instalada y coronación con pieza de gres antideslizante del mismo material que las terrazas.

La piscina cuenta con preinstalación para bomba de calor.

Ducha exterior piscina, según tipo de viviendas.

Posibilidad de barbacoa exterior, según la tipología de la vivienda, equipada con bancada con fregadero, campana extractora, mobiliario para almacenamiento, frigorífico bajo encimera, grill eléctrico y máquina cubitera.

There will be a vehicle ramp with stamped concrete paving.

The outdoor gardens will be low maintenance created with artificial lawn/gravel and a lighting system.

There will be a private swimming pool with gresite type ceramic finish, fitted underwater lighting and finished with non-slip stoneware tiles of the same material as the terraces. The pool will have the necessary fittings to install a heat pump.

There will be an outdoor pool shower, depending on the type of home.

Possibility for an outdoor barbecue, depending on the type of home, equipped with a worktop with a sink, extractor hood, storage units and refrigerator under the counter top, electric grill and ice-making machine.

ASCENSOR
LIFT

Preinstalación de ascensor para 6 personas con puertas interiores y exteriores automáticas. Dispone de alumbrado de la cabina permanente, botoneras de piso y cabina para selector de paradas, así como todos los sistemas de seguridad y conexión telefónica de emergencia. En algunas viviendas se incluye el ascensor completamente instalado.

A lift for 6 people will be pre-installed with automatic inside and outside doors. Permanent lighting available in the cabin, buttons for the floors and cabin to select stops along with all the security systems and emergency phone connection. A fully installed lift will be available in some homes.

SISTEMA DE SEGURIDAD
SECURITY SYSTEM

Preinstalación de sistema de alarma basado en 2 ambientes independientes: área exterior con detector de movimientos (y posibilidad de cámaras) y zona interior con detectores de movimiento en zonas comunes y sirena disuasoria, conectado vía cable a centralita de transmisión.

Pre-installation of an alarm system based on 2 separate areas: Outdoor area with motion detector (and possibility for cameras), and indoor area with motion detectors in the common areas and a deterrent siren, connected by cable to the transmission switchboard.