

QUALITY SPECIFICATIONS

I. THE BUILDINGS

01 FAÇADES AND ROOFS

The great importance that facades have had in the design of buildings has been transferred to their soul, generating an envelope with very high thermal and acoustic performance that will ensure the comfort of its inhabitants. Thus, the facades are composed of an outer sheet of breathable cellular concrete block and Ytong insulation, a chamber with a layer of high-performance mineral wool and interior lining with double laminated gypsum board.

The façades will be finished with BIOCALCE certified eco-compatible natural mortar from Kerakoll, with a fine finish coat and siloxane paint, which makes it possible to achieve a highly breathable assembly, ideal for Green Building. In some areas and according to the design of the project, there will be a lattice with natural wood tones and limestone masonry, which give character and its own identity to the developmet.

The roofs will be built according to their intended use, guaranteeing their watertightness in all cases by means of a double asphalt sheet with reinforced polyester felt reinforcement. The walkable roofs will have different finishes, such as large-format ceramic tiles, synthetic grass or floating platforms, as appropriate, and the roofs of the penthouses will be vegetated, so that they blend in perfectly with the surroundings and generate a high degree of comfort inside the homes.

In all cases, the thicknesses and characteristics of the insulating materials will improve compliance with the applicable regulations, guaranteeing perfect thermal insulation and waterproofing of the attic dwellings, so that they blend in perfectly with the surroundings and generate a high degree of comfort inside the dwellings.

02 EXTERIOR CARPENTRY AND GLAZING

The set of exterior carpentry and glazing will ensure compliance with the Technical Building Code, specifically the Basic Energy Saving and Noise Protection will ensure compliance with the Technical Building Code, specifically

the Basic Document on Energy Saving and Noise Protection, increasing the level of comfort inside the dwellings.The carpentry will be of aluminum with thermal bridge break, minimalist series, finished with a textured lacquer with the QUALICOAT seal, which guarantees the thickness and quality of the lacquering process.

The frames of all the sliding doors will be recessed around the perimeter, increasing the glazed surface to the maximum.In the living-dining-kitchen area, the rail will be finished with ceramic, so that it is fully integrated into the floor, and in turn, the three sliding leaves that make up the carpentry, may be hidden in the facade, allowing maximum openness and communication between the interior and exterior space.

The carpentry will be received by means of a triple barrier system for perimeter sealing of the joint between the exterior carpentry and the facing, with watertightness, water vapor permeability and thermo-acoustic insulation functions.

Thermal and safety glazing, with solar control coating and low thermal emissivity, dehydrated argon gas chamber, with PVC interlayer profile and double perimeter sealing. All bedrooms will be equipped with a blackout darkening system.

03 STRUCTURE AND BASEMENTS

The basement and structure of the buildings will be of reinforced concrete, and is calculated according to current regulations and the Technical Building Code. The foundation has been designed according to the conclusions of the Geotechnical Study carried out by an approved company.

04 GARAGES AND STORAGE ROOMS

All homes have two parking spaces with charging point for electric vehicles and a large storage room. In addition, each of the garages has a space equipped with a fast charging point. Garage entrance and exit doors will be automatic, with anti-crushing security device and remote control.

II. THE HOUSES

01 FLOOR AND WALL COVERINGS

The general pavements of the houses will be executed with porcelain stoneware with large format pieces of 120x120cm, received with high performance cement glue and grouted with flexible and antibacterial technical mortar.

The interior walls will be finished with breathable, highly decorative smooth plastic paint. The finish will be matte and in soft colors.

It will be Ecolabel certified, guaranteeing low VOC (Volatile Organic Compounds) content and that it is not aggressive. volatile organic compounds) and that it is not aggressive to health and the ambiance.

Bathrooms will be tiled with large-format porcelain stoneware tiles, combined with a colored mineral finish as a “patina”.

Continuous suspended false ceilings of laminated plasterboard (waterproof in wet areas) will be installed, with trunking for indirect lighting, curtain rails and registers for installations according to the project design.

02 INTERIOR CARPENTRY

The access door to the dwelling will be armored, with a solid oak wood finish, naturally varnished on the outside and lacquered on the inside. In addition, an intelligent digital control system will be installed for access to the homes.

The interior doors will be floor to ceiling, made of natural oak wood with solid rebate flush with the partition walls and Olivari magnetic handle.

The built-in closets will be made with lacquered MDF doors, with brake and self-closing opening system and solid oak handles. The interior will have sensor-activated LED strip lighting, 30mm. shelves and full-extension drawers, with brake and self-closing system and shelf supports by means of a machined flange on the edge.

03 KITCHEN AND LAUNDRY

The kitchens will be delivered fully equipped, with a modern design of large capacity furniture and state-of-the-art appliances. The doors will be made of water-repellent MDF with natural oak veneer and extra-matt varnish.

The island area will be finished with large-format technical porcelain material both on the top and on the sides, the interior modules will be 19mm laminate, glued by means of tubillons with sides, base and top of 19mm and the back, by means of an interior recess (without screws), of 10mm thickness.

The drawers will be of total extraction and the plinth will be reduced. The shelf supports will be concealed and flush with the shelf. In addition, all homes have a separate fully furnished laundry area.

04 BATHROOMS

Bathrooms throughout the house will include furniture integrated with the design of the house. Porcelain sanitary ware will be used, with flush shower trays and equipped with screens. The faucets will be recessed in the wall.

In the penthouses, the bathroom will have a screened glass wall with a vertical lattice of wooden slats, which will be optional in the rest of the houses.

05 PARTITIONING AND INSULATION

The partition walls are dry. It will be made by means of a self-supporting galvanized steel structure, received on an acoustic strip around its perimeter and with double laminated plasterboard on both sides, housing the high performance thermal-acoustic mineral wool insulation and the installations. mineral wool thermal-acoustic insulation and the installations. The separation between dwellings will be made by means of a triple sheet, which will guarantee perfect soundproofing between them.

06 TERRACES AND OUTDOORS

All homes have large terraces, barbecue and swimming pool. The terraces will be equipped with electrical outlets and lighting, and the private gardens will also have a water supply. The barbecues have been conceived as an extension of the kitchen to the outside. The design is integrated into the composition of the exterior image of the homes, and all of them will have a sink and an electric grill. The penthouse pools have a glass front wall to enhance their connection with the sea.

III. INSTALLATIONS

01 PLUMBING AND SANITATION

The plumbing installation will include water intakes for each sanitary fixture in bathrooms, kitchen and laundry room and for appliances in the kitchen and laundry area.

The dwellings will have a general shut-off valve and independent shut-off valves in each wet room.Hot water will be produced in all the dwellings by means of a highly energy-efficient aerothermal system.

The sewage system will be of a separate type for sewage and rainwater with PVC sewage pipes that will be perfectly soundproofed.

02 AIR CONDITIONING AND HEATING

The air conditioning and heating installations have been designed to provide maximum comfort inside the homes and will be responsible for maintaining the correct temperature, humidity and air quality within their limits.

To this end, the homes include an aerothermal system combined with underfloor heating. Combined with underfloor heating and air ducts, with independent thermostats for regulation and control in the day and night zones. In addition, linear supply air grilles have been designed to match the sophisticated design of the homes.

03 VENTILATION

The homes are equipped with a double flow heat recovery system. Thus, air renewal remains constant and permanent in the house, ensuring indoor air quality and providing high energy savings.

04 ELECTRICAL, LIGHTING AND AUDIOVISUAL

The entire installation will comply with the low voltage electrotechnical regulations and the particular standards of the supplying company. In addition, the homes will have a complete lighting installation with low consumption LED lighting, generating the effect of indirect lighting in the ceiling cavities according to the design of the different rooms.

The lighting of the outdoor areas has been taken care of by means of a specific lighting project using energy-saving LED lighting. As for the audiovisual installations, the house will have TV, telecommunications and telephone sockets in all the rooms.

Likewise, it will have VHF TV equipment for VHF/UHF and FM TV.

05 INTERIOR URBANIZATION

The development will have a large infinity pool overlooking the Mediterranean, a solarium area and large private landscaped areas, which are a fundamental part of the development’s design, not only for the decorative aspect they provide, but also for the functions they perform in terms of the integration of the homes with the landscape and their surroundings.

Thus, trees, shrubs and plants typical of the Mediterranean climate are located, which will be perfectly combined with each other thanks to the specific landscaping project developed.

The exterior pavements in the pedestrian traffic areas are generally made of washed concrete or compacted earth consolidated with natural hydraulic lime.The pool deck is made of floating technical decking laid on galvanized steel battens.

MEMORIA DE CALIDADES

I. LOS EDIFICIOS

01 FACHADAS Y CUBIERTAS

La gran importancia que han tenido las fachadas en la concepción de los edificios, se ha trasladado al alma de las mismas, generando una envolvente con altísimas prestaciones térmicas y acústicas que garantizarán el confort de sus habitantes. Así pues, las fachadas se componen por una hoja exterior de bloque de hormigón celular transpirable y aislante de Ytong, cámara con capa de lana mineral de altas prestaciones y trasdosado interior con doble placa de yeso laminado.

Por su parte, la terminación de las fachadas se resolverá mediante el mortero natural certificado eco compatible BIOCALCE de Kerakoll, con capa de acabado fino y pintura al siloxano que permite conseguir un conjunto altamente transpirable, idóneo para el Green Building. En algunas zonas y según el diseño del proyecto, se dispondrá de una celosía con tonos de madera natural y mampostería de piedra caliza, que dotan de carácter y una identidad propia a la promoción.

Las cubiertas se realizarán según el uso al que estarán destinadas, garantizando su estanqueidad en todos los casos mediante doble lámina asfáltica con armadura de fieltro de poliéster reforzado. Las cubiertas transitables contarán con diferentes acabados, como cerámica de gran formato, césped sintético o tarimas flotantes según casos, y la cubierta de los áticos serán vegetales, de manera que se integren perfectamente con el entorno y generen un alto grado de confort en el interior de las viviendas. En todos los casos, los espesores y características de los materiales aislantes mejorarán el cumplimiento de la normativa que le es de aplicación, garantizando el perfecto aislamiento térmico e impermeabilización de las viviendas de los áticos serán vegetales, de manera que se integren perfectamente con el entorno y generen un alto grado de confort en el interior de las viviendas.

02 CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento

del Código Técnico de la Edificación, concretamente del Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de las viviendas. Las carpinterías serán de aluminio con rotura de puente térmico, de serie minimalista, terminadas mediante un lacado texturizado con el sello QUALICOAT, que garantiza el espesor y la calidad del proceso de lacado. Los marcos de todas las correderas se embutirán perimetralmente, aumentando al máximo la superficie acristalada.

En la zona de salón-comedor-cocina, el carril irá terminado con cerámica, de manera que quede totalmente integrado en el suelo, y a su vez, las tres hojas correderas que componen la carpintería, podrán quedar ocultas en la fachada, permitiendo la máxima apertura y comunicación entre el espacio interior y el exterior.

El recibido de las carpinterías se realizará mediante un sistema de triple barrera para sellado perimetral de la junta entre la carpintería exterior y el paramento, con funciones de estanqueidad, permeabilidad al vapor de agua y aislamiento termo-acústico. Acristalamiento térmico y de seguridad, con capa de control solar y baja emisividad térmica, cámara de gas argón deshidratada, con perfil intercalario de PVC y doble sellado perimetral. Todos los dormitorios contarán con un sistema de oscurecimiento.

03 ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

La cimentación y estructura de los edificios será de hormigón armado, y está calculada según la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación. La cimentación se ha proyectado de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico realizado por empresa homologada.

04 GARAJES Y TRASTEROS

Todas las viviendas cuentan con dos plazas de aparcamiento con punto de carga para vehículo eléctrico y un amplio trastero. Además, cada uno de los garajes cuenta con una plaza equipada con punto de recarga rápida. Las puertas de entrada y salida de garajes serán automáticas, con dispositivo de seguridad anti-aplastamiento y mando a distancia.

II. LAS VIVIENDAS

01 PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Los pavimentos generales de las viviendas se ejecutarán mediante gres porcelánico con piezas de gran formato de 120x120cm., recibidas con cemento cola de altas prestaciones y rejuntadas con mortero técnico flexible y antibacteriano.

Las paredes interiores se terminarán con pintura plástica lisa transpirable de alta decoración. El acabado será en mate y en colores suaves.

Contará con certificado Ecolabel que garantiza bajo contenido en COVs (Compuestos orgánicos volátiles) y que no es agresiva para la salud y el medio ambiente.

En baños se dispondrán alicatados de gres porcelánico de gran formato, combinados con paños en los que se aplicará un acabado mineral coloreado a modo de “pátina”.

Se colocará falso techo continuo suspendido de placas de yeso laminado (hidrófugo en zonas húmedas), con foseados para iluminación indirecta, cortineros y registros para instalaciones de acuerdo al diseño del proyecto.

02 CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso de la vivienda será blindada, con acabado entablado de madera maciza de roble barnizado al natural por el exterior y lacada por el interior. Además, se instalará un sistema de control digital inteligente para el acceso a las viviendas.

Las puertas interiores serán de suelo a techo, de madera de roble natural con galce macizo enrasado a la tabiquería y manecilla magnética de Olivari.

Los armarios empotrados se realizarán con puertas de DM lacadas, con sistema de apertura mediante freno y autocierre y tiradores de roble macizo. Por su parte, el interior contará con iluminación de tira led activada mediante sensor, estantes de 30mm. y cajones de extracción total, con freno y autocierre y con soportes de estantes mediante pestaña mecanizada en el canto.

03 COCINA Y LAVANDERÍA

Las cocinas se entregarán completamente equipadas, con un diseño actual de muebles de gran capacidad y electrodomésticos de última generación. Las puertas serán de DM hidrófugo rechapado de roble natural con barnizado extra mate. La zona de isla irá acabada con material porcelánico técnico de gran formato tanto en su parte superior como en los laterales. Los módulos interiores son laminados de 19mm, encolados mediante tubillones con laterales, base y tapa de 19mm y la trasera, mediante una recalada interior (sin tornillos), de 10mm de espesor.

Por su parte, los cajones serán de extracción total y el zócalo será reducido. Los soportantes serán de tipo oculto y enrasados a la balda.

Además, todas las viviendas cuentan con un espacio independiente de lavandería completamente amueblado.

04 BAÑOS

En los baños de toda la vivienda se incluirá mobiliario integrado con el diseño del mismo.

Se emplearán sanitarios de porcelana, con platos de ducha enrasados y equipados con mamparas. Las griferías serán encastradas en pared.

En los áticos el baño contará con un paramento de vidrio tamizado con una celosía vertical de listones de madera que será opcional en el resto de viviendas.

05 TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

La tabiquería es en seco. Se realizará mediante estructura autoportante de acero galvanizado, recibida sobre banda acústica en todo su perímetro y con doble placa de yeso laminado a ambas caras, alojando en su interior el aislante termo-acústico de lana mineral de altas prestaciones y las instalaciones.

La separación entre viviendas se realizará mediante triple hoja, que garantizará la perfecta insonorización entre las mismas.

06 TERRAZAS Y EXTERIORES

Todas las viviendas cuentan con amplias terrazas, barbacoa y piscina. Las terrazas irán equipadas con toma de corriente e iluminación, y además, los jardines privados contarán con toma de agua. Por su parte, las barbacoas se han concebido como la prolongación de la cocina hacia el exterior. El diseño se integra en la composición de la imagen exterior de las viviendas, y todas ellas contarán con un fregadero y un grill eléctrico. Las piscinas de los áticos tienen su pared frontal de cristal para potenciar su conexión con el mar.

III. INSTALACIONES

01 FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería incluirá las tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, cocina y lavadero y para los electrodomésticos en la zona de cocina y lavadero. Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo. La producción del agua caliente de todas las viviendas se realizará a través de una instalación de alta eficiencia energética mediante aerotermia. La red de saneamiento será de tipo separativo para aguas fecales y pluviales con tuberías de saneamiento de PVC perfectamente aisladas acústicamente.

02 CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN

Las instalaciones de climatización y calefacción se han diseñado para proporcionar el máximo bienestar en el interior de las viviendas y serán las encargadas de mantener la correcta temperatura, humedad y calidad del aire dentro de sus límites.

Para ello, las viviendas incluyen con un sistema de aerotermia combinado con suelo radiante y conductos de aire, con termostatos de regulación y control independientes en zona de día y zona de noche.

Además, se han proyectado rejillas lineales de impulsión acordes con el diseño sofisticado de las viviendas.

03 VENTILACIÓN

Las viviendas cuentan con la instalación de un recuperador de calor de doble flujo. Así, la renovación del aire se mantiene constante y permanente en la vivienda, asegurando la calidad del aire interior y aportando un alto ahorro energético.

04 CABLEADO, ILUMINACIÓN Y AUDIOVISUAL

Toda la instalación cumplirá con el reglamento electrotécnico de baja tensión y las normas particulares de la compañía suministradora. Además, las viviendas contarán con la instalación completa de alumbrado mediante iluminación led de bajo consumo, generando el efecto de luces indirectas en foseados de techos de acuerdo al diseño de las diferentes estancias. El alumbrado de las zonas exteriores, se ha cuidado mediante un proyecto específico de alumbrado mediante iluminación led de bajo consumo. En cuanto a las instalaciones audiovisuales, la vivienda dispondrá de tomas de TV, Telecomunicaciones y telefonía en todas las estancias. De igual manera, dispondrá de equipo de captación para TV en VHF/UHF y FM.

05 URBANIZACIÓN INTERIOR

La promoción contará con una gran piscina “infinity pool” con vistas al Mediterráneo, un espacio de solárium y amplios espacios privados ajardinados, que conforman una parte fundamental en el diseño de la promoción, no solo por el aspecto decorativo que aportan, sino también por las funciones que desempeñan en cuanto a la integración de las viviendas con el paisaje y su entorno. Así pues, se ubican árboles, arbustos y plantas típicos del clima mediterráneo, las cuales estarán perfectamente combinadas entre sí gracias al proyecto de paisajismo específico desarrollado. Los pavimentos exteriores en las zonas de tránsito peatonal, se proyectan en general con hormigón lavado o también mediante tierra compactada y consolidada con cal hidráulica natural. La playa de la piscina se resuelve con tarima técnica flotante dispuesta sobre rastreles de acero galvanizado.