

MEMORIA DE CALIDADES



EDIFICACIÓN

BUILDING





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado ejecutada respetando la normativa vigente y el CTE.

Cimentación será de hormigón armado de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico y respetando, además, la normativa vigente y el CTE.



CUBIERTAS

Cubierta plana invertida, está impermeabilizada y aislada térmicamente según normativa.

El acabado se realizará mediante grava en zonas no transitables y solado cerámico antideslizante en zonas transitables.



FACHADAS

La fachada será con cerramiento a la capuchina garantizando un buen comportamiento térmico de la envolvente del edificio, evitando que se produzcan puentes térmicos y reduciendo la demanda energética de la vivienda.

Acabados mediante revestimiento final decorativo en varios colores y zonas con aplacado cerámico.

FOUNDATIONS AND STRUCTURE

The structure will be constructed from reinforced concrete in compliance with current regulations and the Spanish Building Code.

The foundations will be of reinforced concrete in line with the results of the geotechnical survey and also in compliance with current regulations and the Spanish Building Code.

ROOFS

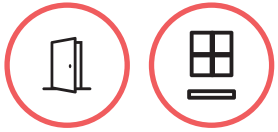
The inverted flat roof will be waterproofed and thermally insulated in compliance with regulations.

Non-accessible areas will be finished with a layer of gravel and accessible areas will be tiled with non-slip ceramic floor tiles.

BUILDING FACADE

The building facade will consist of a cavity wall in order to guarantee good thermal efficiency of the building walls, avoiding thermal bridges and reducing the energy demands of the building.

Final decorative rendering in different colours and areas with ceramic tiles.



CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

Carpintería de aluminio lacado color oscuro con rotura de puente térmico abatible, corredera y/o oscilobatiente monoblock para evitar los puentes térmicos y reforzar el aislamiento acústico.

El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climaliit" para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.

Se instalarán persianas motorizadas de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado en dormitorios.

De seguridad en plantas bajas. Color a determinar por la dirección facultativa.

WINDOW AND DOOR FRAMES AND GLAZING

Dark-colour lacquered aluminium windows and doors, with thermal bridge break, hinged, sliding or tilt-open and will be sealed units to avoid thermal bridges and so reinforce sound insulation.

All windows will be double-glazed with a "Climaliit" type dehydrated air chamber for greater comfort and the thermal enclosure of the building.

Automatic window blinds with lacquered aluminium slats with injected insulation will be installed in bedrooms.

Ground floor units will have security window blinds. The colour will be decided by the project management.

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES





TABICUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores se realizarán mediante tabiquería “seca” en yeso laminado, con subestructura de perfiles metálicos y aislante de lana mineral.

En las zonas húmedas la placa de yeso laminado será de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas se realizará con fábrica de ½ pie de ladrillo fonoresistente trasdosado por ambas caras con subestructura de perfiles metálicos con aislante de lana de roca y placa de yeso laminado.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante fábrica de ½ pie de ladrillo fonoresistente trasdosado por el lado de las viviendas. Por el lado de las zonas comunes irá enlucido de yeso.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, mirilla panorámica, manivela interior y tirador exterior. Acabado lacado.

Las puertas interiores serán abatibles o correderas, según los casos, macizas, de madera lacadas y lisas, con burlete de goma de protección acústica y bisagra oculta. Jambas verticales con friso sobre puerta de paso hasta falso techo. Herrajes cromados mate y manillas en acero inoxidable.

Los armarios empotrados tendrán puertas de igual acabado que las puertas de paso, estarán revestidos interiormente y contarán con cajonera en dormitorios, balda maletero y barra de colgar.

INTERIOR WALLS AND INSULATION

Interior divisions will be constructed from dry laminated plaster board partition walls on a metal frame sub-structure lined with rock wool insulation.

In wet areas the plaster boards will be water-repellent.

Walls separating apartments will be constructed of 6-inch sound-resistant brick backed on both sides with plaster board on a substructure of metal frames lined with rock wool insulation.

Walls separating apartments and common areas will be constructed of 6-inch sound-resistant brick with a backing on the apartment side. On the common area side they will be finished in plaster.

INTERIOR CARPENTRY

The front door will be an armour-plated security door with three-point locking mechanism, wide-angle peep-hole, interior handle and exterior pull handle. Lacquered finish.

Room doors will be hinged or sliding, depending on each case. They will be solid, wooden with a smooth lacquer finish and a sound-insulating rubber door-seal and hidden hinges. Vertical door-jambes with a decorative frieze over the room door up to the suspended ceiling. Door accessories will be matt chrome and handles will be stainless-steel.

The fitted wardrobes will have doors finished to match the room doors and they will be lined on the inside and will have a drawer unit in bedrooms, luggage storage compartment and hanging rail.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

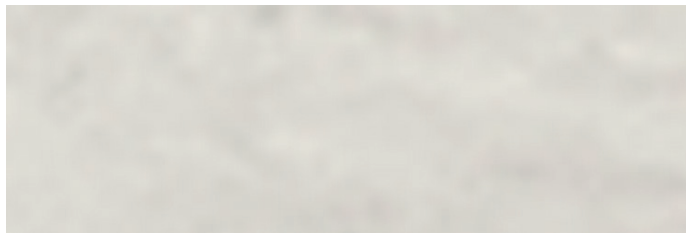
Baño principal: Zonas húmedas ducha y frente de lavabo, revestimiento porcelánico rectificado formato 300x100 cm marca Levantina Techlam, colección Hydra modelo Argen, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Baño secundario: Zonas húmedas ducha y frente de lavabo, revestimiento con gres porcelánico modelo Uptown White formato 30x90 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Aseo: Frente de lavabo, revestimiento con gres porcelánico modelo Uptown White formato 30x90 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Falsos techos con placa de yeso laminado en toda la vivienda, con foseados en salón-comedor y dormitorio principal. En terrazas, falsos techos de pladur con placa para exteriores. Pintura plástica lisa de colores suaves en paredes y blanca en techos.

Las cocinas irán pintadas con pintura antimoho excepto en zona de encimera. El frente de la cocina, separación entre mueble alto y bajo, se realizará con el mismo material de la encimera.



Argen 300x100 cm

WALL CLADDING AND SUSPENDED CEILINGS

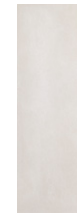
Master bathroom: Wet areas, shower and washbasin front tiled in 300x100 cm rectified porcelain Levantina Techlam, Hydra Collection, Argen model wall tiles, combined with smooth plastic paint finish on the remaining walls.

Secondary bathroom: Wet areas, shower and washbasin front tiled in Uptown White 30x90 cm porcelain stoneware tiles by KERABEN, combined with smooth plastic paint finish on the remaining walls.

Toilet: Washbasin front tiled in Uptown White 30x90 cm porcelain stoneware tiles by KERABEN, combined with smooth plastic paint finish on the remaining walls.

Drywall suspended ceilings throughout the property with recessing in lounge-dining room and master bedroom. On terraces, plasterboard for exterior ceilings. Plastic paint in soft tones on walls and white on ceilings.

The kitchens will be painted with damp-proof paint except in the worktop area. The kitchen front and the separation between the upper and lower kitchen units will be in the same material as the worktop.



Uptown White 30x90 cm



PAVIMENTOS

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico rectificado formato 75x75 cm modelo Uptwon White de KERABEN combinado con rodapié de madera color blanco.

En las terrazas el pavimento será de gres porcelánico rectificado antideslizante, formato 75x75 cm modelo Uptwon White de KERABEN.

Uptwon White 75x75 cm



COCINAS

La cocina, tipo isla, se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado estratificado brillo. Encimera y frente de encimera en cuarzo compacto marca Silestone.

Se instalará fregadero bajo encimera de acero inoxidable gran formato, modelo Maris MRX 110-70 y grifería de caño extraíble modelo AMBIENT Semi-Pro cromo, ambos de la marca FRANKE.

El equipamiento incluido, marca NEFF, será:

- Grupo filtrante.
- Horno.
- Microondas.
- Placa de inducción.
- Lavadora de libre instalación y secadora en espacio Homes.
- Lavavajillas integrable.
- Frigorífico integrable.

Luz integrada Led entre muebles altos y bajos.

En las terrazas solárium se instalará barbacoa.

FLOORS

The apartment floors will be tiled in 75x75 cm, Uptown White rectified porcelain stoneware tiles by KERABEN combined with white wood skirting.

On terraces, the floors will be of non-slip 75x75 cm Uptown White non-slip rectified porcelain stoneware tiles by KERABEN.

Uptwon White antideslizante 75x75 cm



KITCHENS

The Island type kitchen will be delivered furnished with large capacity upper and lower units with a layered gloss finish. The worktop and unit front will be in Silestone compact quartz.

A large-size stainless steel Maris MRX Model sink will be sunk into the worktop and there will be pull-out AMBIENT Semi-Pro chrome taps. Both by FRANKE.

The included kitchen equipment, all by NEFF, will be:

- Filter system.
- Oven.
- Microwave.
- Induction hob.
- Free-standing washing machine and dryer in the Homes space.
- Integrable dishwasher.
- Integrable refrigerator.

Integrated LED lighting between upper and lower units.

On sun-terraces, a barbecue will be fitted.



BAÑOS

Los baños se equiparán con aparatos sanitarios en porcelana vitrificada blanca.

En baños principales, según tipología de viviendas, se dispondrán lavabos de color blanco, modelo Basic BC810 de 48x28 cm de la marca KRION PORCELANOSA, en encimera de KRION K-LIFE de PORCELANOSA, dos senos, con mueble bajo encimera marca SALGAR modelo Spirit color natural. En baños secundarios y aseos, un seno con balda bajo encimera marca SALGAR color Roble África.

El inodoro tanto en baños principales, secundarios y aseos serán marca Noken, modelo NK Concept suspendido con tanque empotrado y pulsador doble Smart Line.

Se instalarán duchas realizadas con resina mineral, revestidas de KRION, modelo Line blanco de Porcelanosa de 1,20x0,80 m en baños principales y secundarios.

La grifería de ducha será cromada termostática empotrada en baños, de la marca NOKEN de Porcelanosa, modelo NK Concept, con rociador de techo modelo Rondo de Porcelanosa y rociador de mano. En lavabos, grifería monomando empotrada modelo NK Concept de la marca NOKEN de Porcelanosa.

Los baños cuentan con suelo radiante eléctrico.

Mampara en duchas.

Espejo en baño principal y secundario.

BATHROOMS

Bathrooms will be fitted with white glazed porcelain bathroom equipment.

In master bathrooms, depending on the apartment type, there will be his and hers Basic BC810 48x28 cm white washbasins by KRION PORCELANOSA sunk into a KRION K-LIFE countertop by PORCELANOSA, with a natural colour Spirit under-countertop storage unit by SALGAR. In secondary bathrooms and toilets, washbasins will be single with a shelf under the African Oak colour SALGAR countertop.

The toilets in master bathrooms, secondary bathrooms and guest washrooms will be wall-mounted NK Concept model by NOKEN with a built-in cistern and Smart Line double flush button.

There will be 1.20x0.80 m KRION Line model coated mineral resin shower trays by Porcelanosa in master and secondary bathrooms.

The shower tap system will be NOKEN NK Concept model chromed thermostatic type by Porcelanosa in bathrooms with a built-in Rondo model ceiling mounted sprinkler by Porcelanosa and a hand-held shower head. Washbasin taps will be NOKEN KN Concept model by Porcelanosa.

Bathrooms will have radiant electric under-floor heating.

Showers will have a shower screen.

Mirror in master and secondary bathrooms.

BAÑO PRINCIPAL *MASTER BATHROOM*



Lavabo doble seno KRION K-LIFE
de Porcelanosa
*KRION K-LIFE his and hers washbasins
by Porcelanosa*



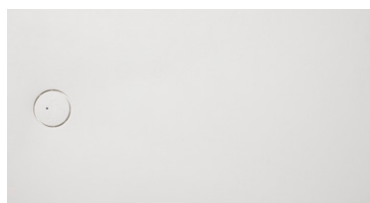
Grifería lavabo monomando
empotrada, NK Concept de
Porcelanosa
*Built-in washbasin mixer taps,
NK Concept by Porcelanosa*



Mueble bajo encimera
color natura
*Natural-colour under-
countertop unit*



Inodoro suspendido con tanque
empotrado, modelo NK Concept
de Porcelanosa
*KNK Concept mode wall-mounted
toilet with built-in cistern
by Porcelanosa*



Plato de ducha modelo Line
de Porcelanosa
*Line model shower tray
by Porcelanosa*



Grifería ducha termostática
empotrada NK Concept de
Porcelanosa
*NK Concept model built-in
thermostatic taps by Porcelanosa*

BAÑO SECUNDARIO *SECONDARY BATHROOM*



Lavabo un seno KRION K-LIFE de Porcelanosa

Single KRION K-LIFE model washbasin by Porcelanosa



Grifería lavabo monomando empotrada, NK Concept de Porcelanosa

Built-in washbasin mixer taps, NK Concept by Porcelanosa



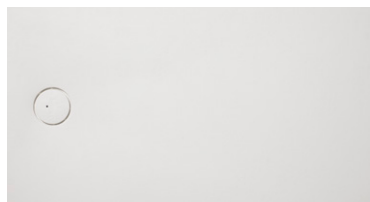
Balda bajo encimera color Roble África

Under-countertop African Oak colour shelf



Inodoro suspendido con tanque empotrado, modelo NK Concept de Porcelanosa

KNK Concept mode wall-mounted toilet with built-in cistern by Porcelanosa



Plato de ducha modelo Line de Porcelanosa

Line model shower tray by Porcelanosa



Grifería ducha termostática empotrada NK Concept de Porcelanosa

NK Concept model built-in thermostatic taps by Porcelanosa

ASEO TOILET



Lavabo un seno KRION K-LIFE de Porcelanosa

Single KRION K-LIFE model washbasin by Porcelanosa



Grifería lavabo monomando empotrada, NK Concept de Porcelanosa

Built-in washbasin mixer taps, NK Concept by Porcelanosa



Balda bajo encimera color Roble África

Under-countertop African Oak colour shelf



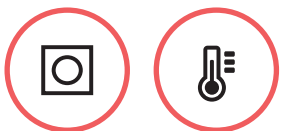
Inodoro suspendido con tanque empotrado, modelo NK Concept de Porcelanosa

NK Concept mode wall-mounted toilet with built-in cistern by Porcelanosa

INSTALACIONES

INSTALLATIONS





CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Todas las viviendas tendrán instalación de climatización por conductos ocultos en falso techo para producción de aire frío/calor, con rejillas de impulsión en salón y dormitorios, y termostatos digitales. Zonificación con la instalación de dos unidades interiores diferenciadas para salón y dormitorios.

La producción de ACS se realizará mediante Aerotermia con hidrokit individual por vivienda.

Se dispondrá de instalación de suelo radiante en la vivienda.

AIR-CONDITIONING AND HOT WATER

All apartments will be air-conditioned through concealed ducts in the suspended ceiling for producing cold/hot air, with supply grilles in living room and bedrooms and digital thermostat. Zoning is achieved by installing two differentiated interior units for the living room and the bedrooms.

Domestic hot water supplied by Aerothermal system with an individual hydro-box for each apartment.

The apartment will have radiant under-floor heating



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán de polietileno reticulado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

La instalación de saneamiento será de PVC y los desagües estarán insonorizados.

Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en zona de entrada a la vivienda, cocina y baños.

Las viviendas dispondrán de toma de agua en su zona exterior de uso y disfrute.

PLUMBING AND DRAINAGE

The water pipes will be of cross-linked polyethylene which are resistant to all types of waters, with smooth surface and low heat conductivity compared to metals such as copper. The drainage system will be PVC and drain pipes will be sound-proofed.

Apartments will have a general cut-off tap and independent cut-off taps at the apartment entrance and in the kitchen and bathrooms.

Apartments will have an outside tap for the occupants' use.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

El grado de electrificación será elevado, con dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones.

Se dotará a las viviendas de instalación de telecomunicaciones según Reglamento de Infraestructuras comunes de Telecomunicación, con canalización para teléfono en salón, cocina y dormitorios y preinstalación para servicios de telecomunicación.

Se dispone antena colectiva de T.V. con tomas en salón, cocina, dormitorios, terrazas de planta baja y áticos, con preinstalación para nuevas comunicaciones, tanto de T.V. por cable como para las distintas plataformas digitales según normativa.

Preinstalación de alarma antirrobo.

Video portero y sistema de domótica media con gestión de alarmas técnicas.

ELECTRICITY AND TELECOMMUNICATIONS

The electrification level will be high, with electricity and telecommunications sockets provided.

Apartments will have a telecommunications system fitted in compliance with the Regulations for Common Infrastructure, with conduits for telephone in living room, kitchen and bedrooms and will be fitted ready for telecommunications services.

There is a collective community TV aerial, with connections in living room, kitchen, bedrooms and ground-floor terraces, and there will be regulation-standard pre-installation ready for new communication systems both for cable TV and for the various digital platforms.

Pre-installation of burglar alarm.

Video answerphone and standard home automation system with technical alarm management.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

URBANIZATION AND COMMON AREAS



Los espacios comunes han sido pensados y diseñados para reducir en la medida de lo posible los gastos de comunidad que generan. En este sentido, se ha intentado conjugar la variedad de equipamiento, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan minimizar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

The common areas have been devised and designed to reduce the community costs they generate as far as is possible. In this regard, an attempt has been made to balance the variety of equipment to offer top quality installations, with solutions which make it possible to minimize as much as possible the maintenance costs they create.



ZONAS COMUNES EXTERIORES

El proyecto cuenta con urbanización ajardinada con especies vegetales locales y riego automático.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- Piscina comunitaria tipo infinity para adultos.
- Local para gimnasio y piscina cubierta con zonas de vestuarios.

Adicionalmente se contará con minipiscinas en viviendas según proyecto.

Instalación de circuito cerrado de televisión (CCTV).

EXTERIOR COMMON AREAS

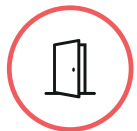
The plans include landscaped community areas planted with local plants which will have automatic watering installed.

Communal equipment will include:

- *An infinity-type swimming pool for adults.*
- *Premises for a gymnasium and an indoor pool with dressing room areas.*

Some apartments will have plunge pools, depending on the plans.

Closed-circuit television (CCTV).



PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de portales, descansillos y escaleras serán de gres porcelánico de gran formato. Los paramentos verticales se terminarán mediante pintura plástica lisa con zonas de aplacados cerámicos/piedra natural.

BUILDING ENTRANCES AND STAIRWAYS

Entrance hall, landing and stairway floors will be tiled in large-size porcelain stoneware tiles. The walls will be finished in smooth plastic paint with areas with tiled or natural stone facing.

The common areas will be lit using Low Energy Consumption lighting.



GARAJES

La puerta de acceso al garaje será mecanizada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón pulido. Rampas de hormigón impreso y zonas exteriores de hormigón desactivado.

Instalación de Protección contra Incendios según normativa vigente. Se incluyen extintores móviles y señalización horizontal y vertical de evacuación.



ASCENSORES

Ascensores de primera línea, con cabina dotada de conexión telefónica, puertas automáticas, espejo y acabados interiores a definir por la DF.

Características energético-eficientes:

- Modo de espera (stand-by).
- Cabina con iluminación energético-eficiente.
- Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable

GARAGES

Garages will have remote-control-operated automatic doors.

The garage floor will be of polished concrete. The ramps will be of embossed concrete and exterior garage areas in de-activated concrete.

Fire-fighting equipment in compliance with current regulations. Moveable extinguishers and horizontal and vertical evacuation signage is included.

LIFTS

Top quality lifts, cabins equipped with telephone connection, automatic doors, mirror and interior finish to be decided by the Project Management.

Energy efficiency characteristics:

- *Stand-by mode.*
- *Cabin with energy saving lighting.*
- *Elevator motor with speed and power control and variable frequency.*



www.excellentmarbella.nl

info@excellentmarbella.nl

+31 653 445 179

+34 681 942 511