

# SPECIFICATIONS

## Building specifications

### FOUNDATIONS AND FAÇADE

Reinforced concrete structure with footing foundations and waffle slabs.

Façade formed by an enclosure of hollow or perforated ceramic bricks, as appropriate.

For the interior, thermal and acoustic insulation with rock wool, interior lining with drywall partitioning using gypsum boards, self-supporting system with 15 mm boards, puttying and sanding with white paint finish.

For the exterior, white, lime-based, two-layer technical mortar rendering with fibreglass reinforcement mesh.

Special porcelain stoneware tiles for façade cladding and other ornamental elements will be placed on the exterior where appropriate.

High energy efficiency building, in compliance with the EPBD (CTE-DB-HE in Spain).

Roofs designed according to intended use, either flat roof or rooftop, non-trafficable or trafficable. Double high-density extruded polystyrene insulation, concrete slopes and guaranteed watertightness everywhere using asphalt fabric waterproofing.

### FLOORING, PARTITION WALLS AND CLADDING

Continuous flooring inside the entire dwelling. Porcelain material with natural stone colour and texture. Flooring finished with white skirting boards matching all interior carpentry.



Exterior paving on terraces as a continuation of the interior flooring. Non-slip porcelain material for maximum safety.

Thermal and acoustic insulation provided by dry partitioning using 15 mm boards on each side, 48 mm guides every 40 cm, reinforced in areas where furniture is hung, bathroom fittings and kitchen. Putty-finished and sanded surfaces with paint finish. It will be placed on acoustic strips at the base of the profiles, in addition to rock wool insulation.

Smooth, light-coloured, breathable plastic paint on walls and ceilings.

Continuous false ceilings, risers for floor level changes and coves for curtain rails in some rooms.

## LIGHTING

LED ceiling lights in all rooms.

Exterior lighting with 3 low, decorative light points in the different areas.

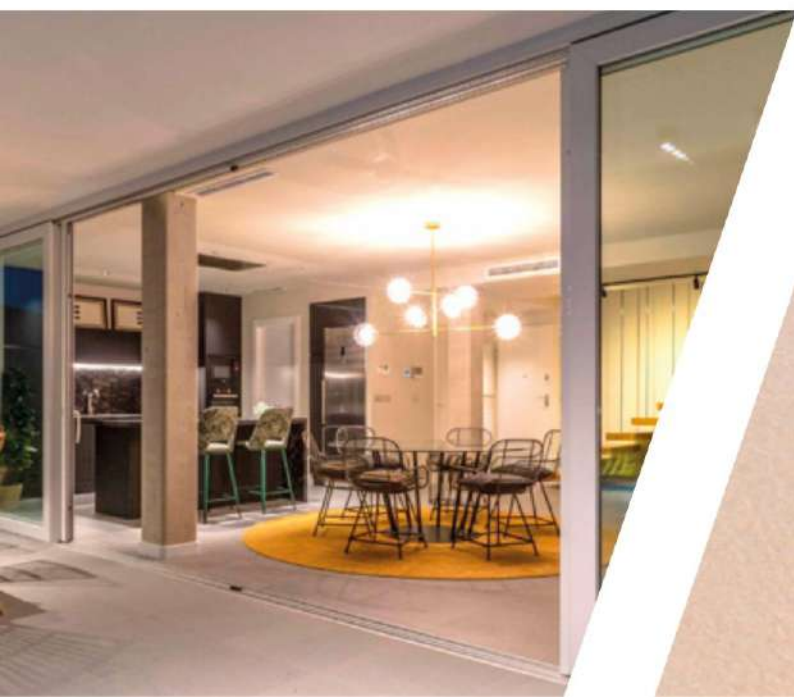
## INTERIOR CARPENTRY

Interior carpentry lacquered in white.

Armoured entrance door with three locking points, friction catch, handle and peephole.

Blind interior doors, with steel-coloured fittings and handles. The doors will generally be hinged.

Block-type modular built-in wardrobes with sliding doors in white to match the rest of the carpentry. Wardrobe interiors are finished in fabric style melamine and include top shelf, hanging rail and drawer unit.



sea HILLS  
GAURA

## KITCHEN

Open plan kitchen with light coloured furniture, consisting of high and low units with large capacity, high quality nickel-plated steel hinges. Fitted with drawer units, cutlery trays, and shelves in chipboard.

Compact quartz worktop with bar area.

Stainless steel 1-bowl sink with high-end mixer taps.

Oven and microwave unit included.

Electrical appliances included\*:

- Induction hob.
- Extractor hood.
- Oven.
- Microwave.

\*Optional: Fridge, fitted dishwasher, washing machine and tumble dryer.

## BATHROOMS

Light-coloured porcelain stoneware tiling and texture change in shower area.

False ceiling accessible where the air-conditioning system is installed for easy maintenance of the air-conditioning unit.

Fitted with:

- White resin shower tray.
- Designer white wall-mounted furniture.
- GEBERIT taps with mixer valve.
- GEBERIT vitrified porcelain, wall-hung, white toilets with recessed cistern and "GEBERIT" push button.
- Resin shower trays, with linear drain, single lever mixer taps, large wall mounted shower head.



## ELECTRICITY, TELECOMMUNICATIONS AND AUDIOVISUAL EQUIPMENT

Single-phase electrical installation in each dwelling with its corresponding switchboard, in accordance with the regulations for low voltage. Top brand mechanisms, according to project distribution.

TV, NETWORK AND DATA sockets in all bedrooms, as well as in the living-dining room.

Video intercom with colour screen that communicates with the main access to the site.

Fibre optic cabling installation from the exterior to the dwelling.

## PLUMBING AND DRAINAGE

Plumbing installation with water connections for each fixture in bathrooms and kitchen, and for electrical appliances in the kitchen and/or laundry area (dishwasher and washing machine).

The dwelling has a general cut-off tap and independent cut-off taps in each wet room.

Each fixture in the dwelling is connected to a PVC drainage network, with a separate system for rainwater and sewage leading to the public sewer pipe.

Interior drainage network.

Plumbing installation with multilayer piping systems.



The installation shall comply with the specifications of the Basic Document on Noise Protection (DB HR in Spain).

Individual water meters.

Domestic hot water production by means of aerothermics, a highly energy-efficient system that takes advantage of the outside air temperature.

## AIR CONDITIONING AND VENTILATION

Installation of hot and cold air conditioning through ducts in the rooms on the main floor. White extruded aluminium grilles.

Pre-installation of piping for split systems on the lower floor where applicable.

Double flow ventilation installations with heat recuperator, and extractor hood for the kitchen.

The south facing living rooms offer an ideal temperature all year round. The different orientations in the different rooms allow for cross ventilation, which provides additional comfort.

## EXTERIORS

Large private gardens with a private swimming pool perfectly integrated with the surroundings by means of an artificial grass platform, areas paved with cobblestones, printed paving and areas of natural terrain in line with the orography of the plot.

The swimming pools are made of reinforced concrete and finished with blue gresite.

They include a staircase formation with 2 spotlights and a prefabricated polyester filter and purification unit shelter, buried to protect the machinery and electrical panel.

Outdoor shower.

Garden designed to include 3 Washingtonia palm trees, 8 Strelitzia flowers and 10 native shrubs. Centralised irrigation system and hosepipe water supply.

Garden exterior fencing in galvanised, lacquered iron, on steel plates according to individual design, hinged gate for pedestrian access, also in galvanised, lacquered iron.

Colour video door entry system, night light and possibility of installing a remote presence control system and setting up the opening from mobile devices.



## PARKING

Most of the villas have 2 parking spaces. In some cases, there will be a communal parking area with direct access to the dwelling. In other cases, there will be outdoor parking spaces in the garden itself, some covered and some uncovered.

Vehicles will be able to access both the gardens that have parking facilities and the communal garage by means of an automatic gate with an anti-crushing security device and remote control.

There is also pedestrian access to the communal garage, and the interior roads will be clearly signposted.

## CUSTOMISATION

Our technical department and interior design service are optionally available to customise your home by adding:

- Security and home automation devices.
- Salt chlorination system for the swimming pool.
- Installation of LED spotlights on ceilings.
- Installation of ceiling fans.
- Creation of shaded areas in the garden.
- Charging point for electric cars.
- And much more...

All the brands and suppliers listed here can be replaced by others of a similar quality.

All homes comply with the Spanish Technical Building Code Law 38/1999 of November 5, 1999, on Building Regulations (LOE in Spain).



# DETALLE

## Memoria de Calidades

### CIMENTACIÓN Y FACHADA

Estructura de hormigón armado con cimentación mediante zapatas y forjados reticulares.

Fachada formada por un cerramiento de hoja de ladrillo cerámico hueco o perforado, según corresponda.

Aislamiento térmico y acústico de lana de roca en el interior, trasdosado interiormente con tabiquería seca de placa de yeso, sistema auto portante, con placa de 15 mm, masillado y lijado para terminar con pintura blanca.

Acabado exterior de enfoscado de mortero técnico bicapa, a la cal blanco, con mallas de refuerzo de fibra de vidrio en cambios de material.

Donde corresponda, se colocarán en el exterior piezas de gres porcelánico especial para revestimiento de fachada, y otros elementos ornamentales.

Envoltente de Alta Eficiencia Energética para cumplimiento CTE DB HE.

Cubiertas diseñadas en función del uso, bien plana o en azotea, no transitable y transitable. Con doble aislamiento de poliestireno extruido de alta densidad, hormigón de pendientes y garantizando su estanqueidad en todos los espacios con impermeabilización de tela asfáltica.

### SOLADO, TABIQUES Y REVESTIMIENTOS

Pavimento interior continuo en toda la vivienda. Material porcelánico con color y textura de piedra natural. Suelo rematado con rodapié blanco a juego con toda la carpintería interior.



Pavimento exterior en terrazas continuación del interior de la casa. Material porcelánico antideslizante para la máxima seguridad.

Aislamiento térmico y acústico gracias a la tabiquería seca con placa de 15 mm en cada cara, con guías de 48 mm cada 40 cm. reforzadas en zonas de mobiliario colgado, sanitarios y cocina. Acabado masillado y lijado para recibir pintura. Se colocará sobre banda acústica en la base de la perfilera, además de aislamiento de lana de roca.

Pintura plástica transpirable lisa de color claro en paredes y techos.

Falsos techos continuos y formación de tabicas en cambios de nivel y foseados para cortineros en algunas estancias.

## ILUMINACIÓN

Luminarias LED en techo en todas las estancias.

Iluminación exterior con 3 puntos de luz bajos y decorativos en los distintos espacios.

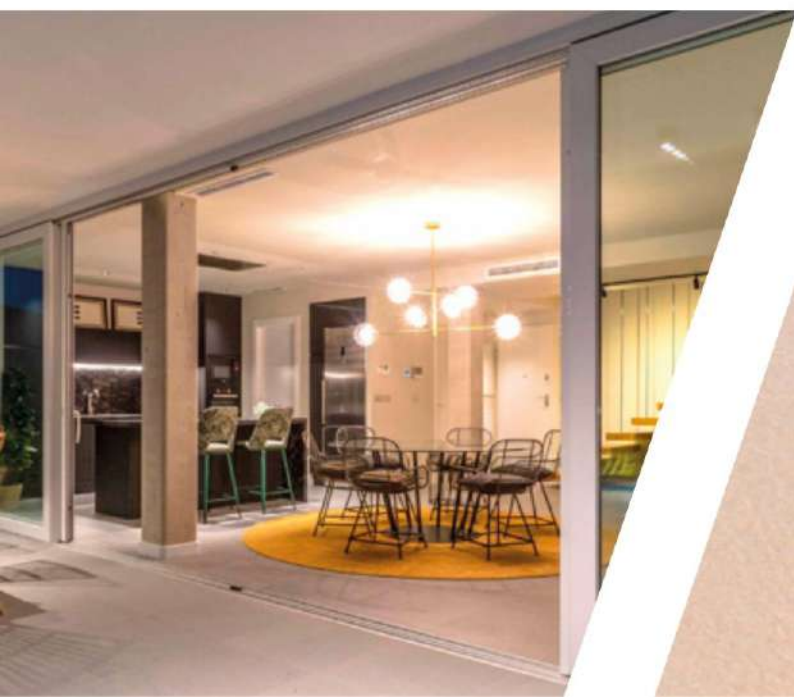
## CARPINTERÍA INTERIOR

Carpintería interior lacada en blanco.

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con tres puntos de cierre, resbalón, tirador y mirilla.

Puertas interiores de paso ciegas, con herrajes y manivelas en color acero. En general serán abatibles.

Armarios empotrados modulares tipo block, con puertas correderas en blanco a juego con el resto de la carpintería. Interiores vestidos en melanina imitación tejido, con balda maletero, barra de colgar y cajonera.



sea HILLS  
GAURA



## COCINA

Cocina de concepto abierto con mobiliario color claro mate formado por muebles altos y bajos de gran capacidad, con bisagras de alta calidad de acero niquelado. Equipada con cajoneras, cuberteros, con armazones y baldas en aglomerado de madera.

Encimera de cuarzo compacto con zona tipo barra.

Fregadero de acero inoxidable de 1 cubeta con grifería monomando gama alta.

Incluye columna para horno y microondas.

Electrodomésticos incluidos\*:

- Placa de inducción.
- Campana extractora.
- Horno.
- Microondas.

\*Opcional: frigorífico, lavavajillas integrado, lavadora y secadora.

## BAÑOS

Alicatado de gres porcelánico color claro, zona de ducha con cambio de textura.

Falso techo registrable en la zona donde se instala el sistema de climatización para el cómodo mantenimiento de dicha unidad.

Equipados con:

- Plato de ducha de resina blanco.
- Muebles de diseño, de color blanco y suspendidos.
- Grifería marca GEBERIT con mezclador monomando.
- Inodoros blancos suspendidos de porcelana vitrificada marca GEBERIT con mochilas empotradas y pulsador "GEBERIT".
- Platos de ducha de resina, con sumidero lineal, con grifería mezclador monomando, rociador grande en barra de pared.



## ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

Instalación eléctrica monofásica para vivienda con sus cuadros correspondientes, según reglamento de baja tensión. Mecanismos de primeras marcas, según distribución de proyecto.

Tomas de TV, RED Y DATOS en todos los dormitorios, así como en salón comedor.

Vídeo portero con pantalla a color que comunica con el acceso principal de la parcela.

Instalación de cableado de fibra óptica desde el exterior hasta la vivienda.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación de fontanería con tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocina, y para los electrodomésticos en la zona de cocina y/o tendedero (lavavajillas y lavadora).

La vivienda dispone de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

Cada aparato sanitario de la vivienda se conecta a una red de saneamiento de PVC, con sistema separativo de pluviales y fecales hasta acometida pública.

Red interior de evacuación.

Instalación de fontanería con tubería de multicapa.



La instalación cumplirá lo especificado por el Documento básico de protección frente al ruido (DBHR)

Contadores individualizados de consumo de agua.

Producción de agua caliente sanitaria mediante aerotermia, sistema de alta eficiencia energética que aprovecha la temperatura del aire exterior.

## CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Instalación de climatización de aire acondicionado frío-calor por conductos en las estancias de la planta principal. Con rejillas de aluminio extruido color blanco.

Preinstalación de tubería para Split en planta inferior cuando corresponda.

Instalaciones de ventilación doble flujo con recuperador de calor, y campana extractora de humos para cocina.

La orientación sur de los salones ofrece una temperatura ideal durante todo el año. Al disponer de varias orientaciones en las distintas estancias, se puede crear ventilación cruzada que ofrece un plus de comodidad.

## EXTERIORES

Amplios jardines privados con piscinas propias independientes perfectamente integradas con el entorno por medio de plataforma de césped artificial, zonas pavimentadas con adoquín, pavimento impreso y zonas de terreno natural siguiendo la orografía propia de la parcela.

Piscinas ejecutadas con vaso de hormigón armado y terminadas con revestimiento de gresite azul.

Incluyen formación de escalera, con iluminación de 2 focos y caseta de grupo de filtro y depuración prefabricada de poliéster, enterrada para maquinaria y cuadro eléctrico.

Ducha de exterior.

Jardín diseñado con 3 palmeras washingtonias, 8 esterlicias y 10 arbustos autóctonos. Sistema de riego centralizado y toma de agua para manguera.

Vallado exterior de los jardines con hierro galvanizado lacado, sobre pletina de acero según diseño propio con puerta abatible para entrada peatonal también en hierro galvanizado y lacada.

Sistema de apertura con videoportero color con aplique de iluminación nocturna y posibilidad de instalar control de presencia a distancia y apertura desde el teléfono móvil.



## APARCAMIENTO

La mayoría de las villas disponen de 2 plazas de parking. En algunos casos, en una zona de garaje común con acceso directo a la vivienda. Otras, con aparcamientos exteriores en el propio jardín, unos cubiertos y otros no.

El acceso de vehículos tanto a los jardines que disponen de parking en el interior como al garaje común es mediante puerta automática con dispositivo de seguridad anti aplastamiento y mando a distancia.

También hay acceso peatonal al garaje común, estando los viales interiores perfectamente señalizados.

## PERSONALIZACIONES

Nuestro departamento técnico y servicio de interiorismo están disponibles de manera opcional para personalizar tu vivienda con:

- Dispositivos de seguridad y domótica.
- Sistema de cloración salina para la piscina.
- Instalación de spot led en techos.
- Instalación de ventiladores de techo.
- Generación de zonas de sombra en el jardín.
- Punto de carga para coches eléctricos.
- Y mucho más...

Todas las marcas y proveedores aquí referenciados son susceptibles de ser sustituidos por otros de nivel similar.

Viviendas adaptadas al Código Técnico de la Edificación Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

