



ROMANO GOLF VILLAS
LUXURY HOME

QUALITY SPECIFICATIONS

/ MEMORIA DE CALIDADES

QUALITY SPECIFICATIONS/

FOUNDATION AND STRUCTURE

The foundation will be executed by means of perimeter retaining walls, footings, slabs or piles according to the specifications defined in the geotechnical study to be carried out.

Reinforced concrete structure with slabs and / or concrete slabs.

Supervised in its entirety by the Technical Control Agency.

FAÇADE AND ROOFINGS

The exterior cladding will consist of a façade composed externally of ½ foot brick factory, perforated internally with water-repellent mortar. Thermal insulation using projected polyurethane foam and internally laminated plaster with acoustic-thermal insulation including air chamber according to CTE. The exterior finish will depend on the area, combining meshed and trowelled plaster with irregular natural stone cladding.

The ground floor terraces will be finished with porcelain floor imitating the interiors but non-slip pavement. They will be executed as traversable roofs in areas over living spaces, that is, with slope formation, waterproofing sheet, geotextile, thermal insulation and final finishing.

The upper floor terraces (solarium) will be executed just like the previous ones and will have a glass railing.

Inverted roof with gravel in non-passable areas.

EXTERIOR CARPENTRY

Doors and windows from floor to ceiling executed in aluminum Schüco brand or similar, lacquered finish, with thermal bridge break, with system of recessed guides that allow a complete continuity between interior and exterior. Double safety glazing with low emissivity.

Pre-installation of motorization system for blind mechanism is included.

BASEMENT

The basement will be distributed in two rooms: a facilities/machinery room and an diaphanus or multipurpose room.

The utilities room will have a trowelled floor and a lining in walls and ceilings of laminated plasterboard.

The diaphanus/open room will be delivered in rough, with paved floor, visible structure and with connections of light, water and sanitation for a possible future adaptation.

EXTERIORS

Garden finished with natural grass, hedges in medians and low water demand tree species will be planted, also equipped with automated irrigation.

Concrete pergola for car parking. The paving of this area and the access to the house will be de-activated concrete.

Execution of barbecue area and sink and storage furniture, installation of light, water and sanitation according to project.

Exterior plot closure with blind wall of 1.30 m. of height and solution of metal fencing up to a height of 2.20m.

Separation área between house access and swimming pool area finished with irregular natural stone cladding.

Designer metallic exterior and garage door, with automatic opening mechanism with remote control and protection card with automatic stop.

POOL

Overflow or infinity pool, according to design and project dimensions, equipped with two surfaces at different depths: one shallow for relaxation ideal for sunbeds and another deeper for bathing, with salt base water filtering system, interior finish to be defined by D.F.

It will be delivered full and functioning and with night lighting by LED with color change.

Shower area near the pool.

INTERIOR PARTITIONS AND SUSPENDED CEILINGS

The interior divisions between the different rooms will be formed by laminated plaster walls and thermal-acoustic insulation inside, executed on galvanized steel profiles.

The living room and bedrooms will include a design with a chandelier or perimetral recess with an indirect line of light. In the rest of the rooms, false ceilings will be installed by means of a load-bearing metal structure and laminated gypsum boards, except in the hall and kitchen, which will be made of pine wood to give greater warmth.

The external stone cladding penetrates the house, so that the stairwell and walls that surround it will be covered with it.

FLOORING, CLADDING AND PAINT

In the interior of the house porcelain stoneware tiles of large format and top quality will be used.

In the bedrooms this material will have the possibility of being replaced by a wooden platform.

The staircase from ground floor to first floor will be clad in wood in steps and walls respecting the integration of natural stone. The access stairs to the basement are delivered in structure.

The areas exposed to water will be covered by the same material used in floors and the rest of the walls will be made of hydrophobic plasterboard.

Ecological white plastic paint, finished smooth, top quality.

INTERIOR CARPENTRY

Reinforced front door, with a pivoting leaf and with a 5-point security lock.

The doors of passage will be finished with natural wood or lacquered in white of special height to election of DF, with system of hidden hinges and magnetic handle.

Built-in and fully fit wardrobes with doors (folding or sliding) of the same quality and finish as those of passage.

Glass railing or wooden handrail on stairs, according to zone.

BATHROOMS

Suspended toilets with hidden cistern VILLEROY & BOCH, ROCA brand or similar.

In the Master bathroom, there will be a DEKTON type countertop with integrated sinks, built-in wall-mounted faucets and retro-lit mirror. In the shower area a large format sprinkler with rain effect and cascade will be installed, embedded in the ceiling and an electronic thermostatic control that will allow greater temperature and water volume management during the bath, assuming a significant saving in water consumption.

In the rest of the bathrooms the sink will be bol type on wooden counter top. In the rest of the bathrooms the sink will be bol type on wooden counter top.

All faucets will be GROHE brand or similar.

Screens will be installed in all showers, executed with tempered fixed glass.

Acid safety glass doors in interior distribution of bathrooms.

KITCHEN

Fully equipped kitchen, SIEMENS or NEFF brand appliances with energy rating "A or higher", DEKTON or SILESTONE countertop with built-in sink, high and low white-lacquered paneled furniture or another color to be chosen by the client among those available, with completion in high gloss or matte.

The following appliances will be delivered: oven, microwave, induction hob, refrigerator, extractor hood, and dishwasher.

ELECTRIC INSTALLATION

Complete electrical installation in housing and terraces with 1st quality mechanisms Niessen or Schneider brand or similar, white or similar. With general and secondary switchboards complying with the regulation of the low voltage regulation

in force. Including lighting in all rooms with LED type luminaire.

Candileja with indirect light LED type in bedrooms and living room.

Stair lighting by indirect light step by step.

Main access to housing with embedded lighting via beacons with LED technology.

Pre-installation of decorative lighting system in the garden.

TELECOMMUNICATIONS AND ALARM SYSTEM

Top-quality electronic video entryphone.

Pre-installation of alarm system.

Television, telephone and data points in all rooms prepared for any home automation system that wants to be installed.

LAUNDRY ROOM

All the houses have a laundry room, equipped with washing machine and dryer, SIEMENS or NEFF brand or similar.

HEATING AND AIR CONDITIONING

Air conditioning system brand DAIKIN or MITSUBISHI for underfloor heating and air conditioning ducts throughout the house. Except in the bathrooms that the radiant floor will be electric.

Aerothermia is a renewable energy system that uses air as the main source of energy. The installation of fossil fuel boilers is avoided by means of a single air conditioning system which, besides being pollutants, presents a risk when operating with flammable energy sources. It is also much more efficient since it consumes 80% of renewable energy and only 20% of electricity, thus emitting less CO2 into the atmosphere.

Both heating and air conditioning will be controlled by home automation through Airzone, an intelligent thermostat with which to achieve an economic and energy savings of up to 53%. You can control it from the thermostat itself or remotely with your Smartphone or Tablet as it has an application where you can choose the temperature of each room, program its on or off.

Decorative bioethanol fireplace in living room.

PLUMBING INSTALLATIONS FONTANERÍA

Production of ACS by air conditioning system DAIKIN or MITSUBISHI brand.

A facilities room will be provided in the basement with the necessary machinery for the operation, decalcified, sediment filter and dechlorination filter at the entrance of the facility that will provide great benefits by eliminating lime, chlorine, odors, dirt and sediment that can cause dryness, skin irritation, irritation of eyes, lungs and nasal passages, in addition to extending the life of appliances and facilities and save energy.

MEMORIA DE CALIDADES/

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante muros de contención perimetrales, zapatas, losa o pilotes conforme a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar.

Estructura de hormigón armado con forjados y/o losas de hormigón.

Supervisada íntegramente por el Organismo de Control Técnico.

FACHADA Y CUBIERTA

El revestimiento exterior estará conformado por una fachada compuesta exteriormente de fábrica de ladrillo de ½ pie perforado, embarrado interior con mortero hidrófugo. Aislamiento térmico mediante espuma de poliuretano proyectado e interiormente trasdosado de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico incluida cámara de aire según CTE. El acabado exterior dependerá de la zona, combinando enfoscado maestreado y fratasado con aplacado de piedra natural irregular.

Las terrazas de planta baja estarán acabadas con suelo porcelánico imitación

al pavimento interior pero antideslizante. Se ejecutarán como cubiertas transitables en las zonas sobre espacios vivideros, esto es, con formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico y acabado final.

Las terrazas de planta alta (solárium) se ejecutarán igual que las anteriores y dispondrán de barandilla de vidrio.

Cubierta invertida con grava en zonas no transitables.

CARPINTERIA EXTERIOR

Puertas y ventanas de suelo a techo ejecutadas en aluminio marca Schüco o similar, acabado lacado, con rotura de puente térmico, con sistema de guías empotradas que permitan una completa continuidad entre interior y exterior. Doble acristalamiento de seguridad con baja emisividad.

Se incluye preinstalación de sistema de motorización para mecanismo de estores.

SÓTANO

El sótano se entregará distribuido en dos estancias: cuarto de instalaciones y sala diáfana.

El cuarto de instalaciones dispondrá de un pavimento fratasado y un revestimiento en paredes y techos de placas yeso laminado.

La sala diáfana se entregará en bruto, con pavimento fratasado, estructura vista y con acometidas de luz, agua y saneamiento para una posible futura adecuación.

EXTERIORES

Jardín acabado con césped natural, seto en medianeras y plantación de especies arbóreas de baja demanda hídrica y dotado de riego automatizado.

Pérgola de hormigón para aparcamiento de coches. La pavimentación de esta zona y del acceso a la vivienda será de hormigón desactivado.

Ejecución de zona de barbacoa y con muebles de almacenaje y fregadero, instalación de luz, agua y saneamiento conforme a proyecto.

Cierre de parcela exterior con muro ciego de 1,30 m. de altura y solución de vallado metálico hasta una altura de 2,20 m.

Separación entre zona de acceso a la vivienda y zona de piscina con paramento acabado con aplacado de piedra natural irregular.

Puerta exterior y de vehículos metálica, de diseño, con mecanismo de apertura automática con mando a distancia y cédula de protección con parada automática.

PISCINA

Piscina desbordante o infinity, según diseño y dimensiones de proyecto, dotada de dos superficies a distintas profundidades: una de relax de baja profundidad ideal para tumbonas y otra más profunda para el baño.

Sistema de filtrado en base salada y terminación interior a definir por D.F.

Se entregará llena y en funcionamiento y con iluminación nocturna mediante LED con cambio de color.

Zona de ducha cercana a la piscina.

TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico en su interior, ejecutadas sobre perfilera de acero galvanizado.

El salón y dormitorios incluirán un diseño con candileja o foseado perimetral con línea de luz indirecta. En el resto de estancias se instalarán falsos techos mediante estructura metálica portante y placas de yeso laminado, excepto en recibidor y cocina que serán de madera de pino para dar una mayor calidez.

El aplacado de piedra exterior penetra en la vivienda, por lo que el hueco de la escalera y paredes que la rodean estarán revestidas con ésta.

SUELOS, ALICATADOS Y PINTURA

En el interior de la vivienda se emplearán baldosas de gres porcelánico de gran formato y primeras calidades. En los dormitorios este material tendrá posibilidad de sustituirse por una tarima de madera.

La escalera de planta baja a planta primera estará revestida de madera en peldaños y paredes respetando la integración de piedra natural. Siendo entregadas en estructura las escaleras de acceso al sótano.

Las zonas expuestas al agua estarán revestidas por el mismo material empleado en suelos y el resto de paredes serán de placas de cartón-yeso hidrófugas.

Pintura plástica blanca ecológica, acabada lisa, de primera calidad.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada, de una hoja pivotante, con cerradura de seguridad de 5 puntos.

Las puertas de paso irán acabadas con madera natural o lacadas en blanco y de altura especial a elección de DF, con sistema de bisagras ocultas y picaporte magnético.

Armarios empotrados con puertas (abatibles o correderas) de igual calidad y acabado que las de paso, con forrado interior y vestidos.

Barandilla de vidrio o pasamanos de madera en escalera, según zona.

BAÑOS

Inodoros suspendidos con cisterna oculta. Marca VILLEROY & BOCH, ROCA o similar.

En baño Master la encimera será tipo DEKTON con lavamanos integrados, grifería empotrada en pared y espejo retro iluminado. En zona de ducha se instalará rociador con efecto lluvia y cascada de gran formato empotrado en techo, y control termoestático electrónico que permitirá tener un mayor control de la temperatura y de la cantidad de agua durante el baño, suponiendo esto un ahorro importante en el consumo de agua.

En el resto de baños el lavamanos será tipo bol sobre encimera de madera.

Todas las griferías serán de marca GROHE o similar.

Se instalarán mamparas en todas las duchas, ejecutadas con vidrio fijo templado.

Puertas de vidrio de seguridad al ácido en distribución interior de baños.

COCINA

Cocina completamente equipada, electrodomésticos de la marca SIEMENS o NEFF con clasificación energética "A o superior", encimera DEKTON o SILESTONE con fregadero empotrado, muebles altos y bajos panelados lacados en blanco u otro color a elegir por el cliente entre los disponibles, con terminación alto brillo o mate.

Se entregarán los siguientes electrodomésticos: horno, microondas,

placa de inducción, frigorífico, campana extractora, y lavavajillas.

LAVADERO

Todas las viviendas incorporan lavadero, dotado de lavadora y secadora de la marca SIEMENS o NEFF.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica completa en vivienda y terrazas con mecanismos de 1ª calidad de la marca Niessen o Schneider color blanco o similar. Con cuadro general y secundario cumpliendo la normativa del reglamento de baja tensión en vigor. Incluida iluminación en todas las estancias con luminaria tipo LED.

Candileja con luz indirecta tipo LED en dormitorios y salón.

Iluminación escalera mediante luz indirecta peldaño a peldaño.

Acceso principal a vivienda con iluminación mediante balizas con tecnología LED.

Preinstalación de sistema de iluminación decorativa en jardín.

TELECOMUNICACIONES Y ALARMA

Video-portero electrónico de primera calidad.

Preinstalación de sistema de alarma.

Puntos de televisión, teléfono y datos en todas las estancias preparados para cualquier sistema de domótica que quiera instalarse.

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Sistema de aerotermia marca DAIKIN o MITSUBISHI para calefacción mediante suelo radiante y aire acondicionado por conductos en toda la vivienda. Excepto en los cuartos de baño que el suelo radiante será eléctrico.

La Aerotermia es un sistema de energía renovable que emplea el aire como principal fuente de energía. Mediante un único sistema de climatización se evita la instalación de calderas de combustibles fósiles que además de ser contaminantes presentan un riesgo al funcionar con fuentes de energía inflamables. Es además mucho más eficiente ya que consume un 80% de energía renovable y solo un 20% de electricidad, emitiendo así menos CO2 a la atmósfera.

Tanto calefacción como aire acondicionado será controlado por domótica a través de Airzone, un termostato inteligente con el que conseguir un ahorro económico y energético de hasta un 53%. Podrás controlarlo desde el propio termostato o a distancia con tu Smartphone o Tablet dado que cuenta con una aplicación donde elegir la temperatura de cada estancia, programar su encendido o apagado.

Chimenea decorativa de bioetanol en salón.

FONTANERÍA

Producción de ACS mediante sistema de aerotermia marca DAIKIN o MITSUBISHI.

Se preverá un cuarto de instalaciones en sótano con la maquinaria necesaria para el funcionamiento, descalcificado, filtro de sedimentos y filtro de cloro, cloro, olores, suciedad y sedimentos que pueden causar sequedad, irritación de la piel, irritación de ojos, pulmones y fosas nasales, además de alargar la vida de los electrodomésticos e instalaciones y ahorrar energía.

LEGAL NOTE: It must be taken into account that, although the utmost care has been taken to guarantee the accuracy of the information in this document OBRAS Y SERVICIOS VIALTI, S.L is not responsible for errors or omissions. These specifications do not constitute a contract, or part thereof, between any of the parties. The complete and final specifications will be available to buyers through a private purchase contract.

NOTA LEGAL: Debe tenerse en cuenta que, aunque se ha tenido el máximo cuidado posible para garantizar la exactitud de la información en este documento OBRAS Y SERVICIOS VIALTI, S.L no se responsabiliza por errores u omisiones. Estas especificaciones no constituyen un contrato, o parte de éste, entre ninguna de las partes. Las especificaciones completas y finales estarán disponibles para los compradores a través de un contrato privado de compra-venta.