

## Memoria de calidades – Villas Qala



- Cimentación y Estructura

Tanto el hormigón como su correspondiente armadura, se dispondrá y verterá sobre una capa previa de hormigón de limpieza de profundidad mínima de 10cm nivelada  
La estructura está formada por zapatas, pilares y vigas de hormigón armado aisladas con bovedilla calculadas de acuerdo al estudio geotécnico y normativa sismorresistente.

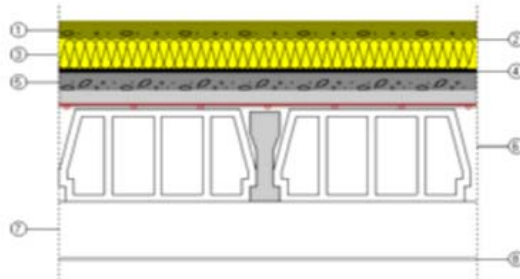
Los elementos de la estructura cumplen con los requisitos regionales del código de constructivo vigente (Real Decreto 450/2022 del 14 de junio) con garantía de 10 años cubierto mediante Seguro Decenal.

Formación de impermeabilización de muro de sótano o estructura enterrada, por su cara exterior, mediante lámina de betún modificado con elastómero.

- Cubiertas y Terrazas

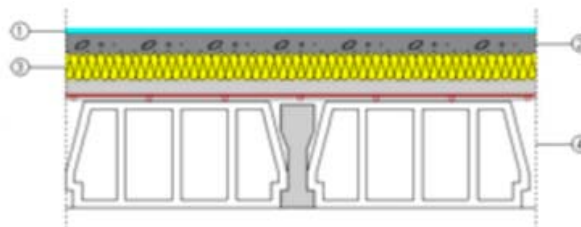
Cubiertas planas no transitables con formación de pendientes e impermeabilizado adherida formada por una lámina de betún modificado con elastómero con armadura de fieltro de poliéster no tejido.

Aislamiento de panel rígido de poliestireno extruido, de superficie lisa de 80 mm de grosor.  
Capa de protección de canto rodado con espesor medio de 10cm.



- Suelos

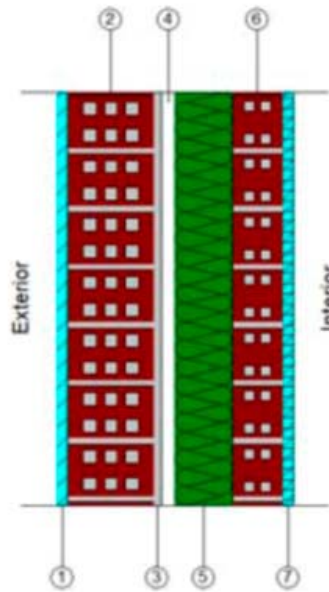
Sobre el forjado en contacto con el aire se colocará un aislamiento térmico horizontal de forjado formado por panel rígido de poliestireno extruido de 60 mm de espesor.



- Fachada

En fachada se coloca ladrillo cerámico hueco de 12 cm dejando cámara interior con aislamiento térmico de poliestireno extruido y ladrillo interior de 7cm con enlucido por el interior. De interior a exterior habrá un mínimo 33cm. La fachada exterior se enlucce con mortero blanco (monocapa)

de entorno 1.5cm de espesor y posteriormente pintado con pintura ignifuga blanca con detalles en porcelánico.



Los pilares exteriores de la estructura están recubiertos de aislamiento térmico para evitar puente térmico.

- Carpintería

- Exterior: Carpintería de aluminio, lacado especial, con 60 micras de espesor mínimo de película seca, para conformado de ventana/balconera de aluminio, correderas, serie alta, con perfilería provista de rotura de puente térmico, reducción acústica y con premarco. Espesor y calidad del proceso de lacado garantizado por el sello QUALICOAT.

Puerta de acceso con cerradura en 3 puntos

- Interior: Puertas de paso lisas con hojas DM lacadas de hoja de 203 x 82,5. Armarios empotrados en todos los dormitorios con puerta correderas con estantes y bandeja de altillo, cajoneras y barra con certificación forestal FCS o PEFC. sistema de cierre imantado.

El amueblamiento de cocina, compuesta de muebles bajos con zócalo inferior y de muebles altos compuesto de maderas utilizadas que prevengan de explotación sostenible, con certificación forestal FCS o PEFC.

- Acristalamiento

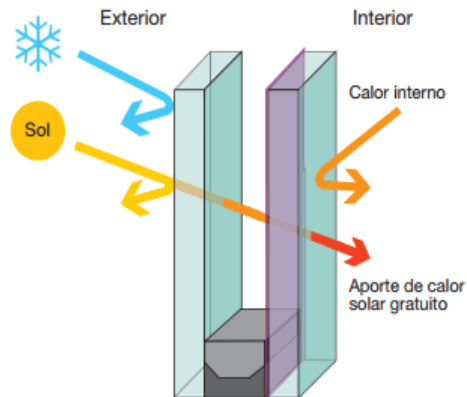
Ventanas del exterior de seguridad 4+4 mm PLANICLEAR o similar, compuesto por dos lunas de 4 mm

de espesor unidas con rotura de puente térmico.

Lámina de aluminio tipo PLANITHERM 4S (cara 2ª desde el exterior) en la cara interior del vidrio exterior. Cámara de aire deshidratada con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral, rellena de Aire 100%, de 12 mm.

Cristal/ Ventana interiores incoloro de 4+6 mm PLANICLEAR compuesto por dos lunas de 4 mm y de 6mm de espesor unidas

Mamparas y barandillas con acristalamiento con vidrio de seguridad 4+4 mm compuesto por dos lunas de 4 mm de espesor unidas.



- Cocina

Muebles altos y bajos lacados y detalles

Campana extractora, encimera de silestone o similar, fregadero y grifería

En algunos modelos de Villas Qala se instala cocina con isla con materiales y acabados igual o similar a los arriba descritos. **No se incluyen electrodomésticos**



IMPORTANTE: Imagen orientativa de ejemplar de cocina estándar sin valor contractual

- Baños (Sanitarios y Grifería)

Sanitarios de ROCA o similar, color a determinar, plato de ducha asemejándose al piso; incluido, muebles de baño completos con espejos y cabina/mampara. Inodoro suspendido. Grifería monomando TRES o similar en color inox.

2 puntos de agua en el exterior de la vivienda según modelo.



Imagen orientativa de ejemplo de baño estándar sin valor contractual.

- Pavimento exterior

Se incluye terraza en el entorno al frontal de la vivienda y entorno la piscina con gres cerámico de primera calidad. En la zona de cochera se aplica hormigón impreso con diseño y color a elegir.

- Pavimento interior

El pavimento interior será un cerámico

En baños se utilizan azulejos porcelánicos de primera calidad

- Iluminación y electricidad

Iluminación tipo LED en toda la vivienda, tipo ojo de buey y downlight con mecanismos en toda la vivienda y enchufes.

Apliques de iluminación exterior en la fachada y varios puntos de pre-instalación en la parcela.

Grado de electrificación elevado (9,20Kw por vivienda)

Tomas de TV/Radio/Teléfono en todos los dormitorios y salón

3 paneles con inverter por vivienda con producción aproximada de 1,3Kw/h

**No se incluye iluminación decorativa (ej Lámpara comedor, tiras leds, iluminación zona escaleras).**

- Pintura y decoración: Tipo lisa en color neutro.
- Aire Acondicionado: Preinstalación de conductos en las plantas bajas y primera planta según modelo.
- ACS: Calentador de aprovechamiento calórico ambiental con bomba de calor tipo AEROTERMIA de 150 L
- Piscina opcional con escaleras acabado en mosaico blanco/crema tipo gresite con motor y accesorios de limpieza.
  - Ducha exterior para uso de la piscina
- Vallado principal a calle: Bloque o ladrillo acabado en detalles porcelánicos y portón de entrada con apertura con interfono. Las vallas de la vivienda se asientan sobre cimentación de hormigón reforzado.
- Porche de entrada en estructura con iluminación
- Vallas medianeras: Bloque Split hasta 40cm aprox. con simple torsión o vallado “hércules” de hasta 160cm con malla imitación vegetación.
- Jardín: La parcela se provee de una capa de tierra vegetal con terminación en grava, pavimento y césped artificial con plantas y sistema automático de riego por goteo.
- Preinstalación de motor de portón de cochera
- Preinstalación de bomba de calor para la piscina

**IMPORTANTE:** La sociedad promotora, el arquitecto y el personal técnico podrán modificar las características de los materiales utilizados por exigencias jurídico, técnico o comercial, sin menoscabo de las calidades globales establecidas en este documento.

**Si el/los compradores** no manifiestan su interés en la personalización los materiales de la vivienda a la firma del contrato, se reserva a la promotora la facultad de terminar la vivienda con los materiales presentes en esta memoria de calidad.





## Quality Specification – Villas Qala



- Foundation and Structure

The concrete used and its reinforcement will be placed on to a layer of levelled lean concrete at least 10cm thick.

The structure of the property is made up of insulated unidirectional footings, pillars and beams with vaulted levels (floors/ceilings) calculated in accordance to the geotechnical survey and seismic resistance regulations

The elements that make up the structure comply with the current regional build code (Royal Decree 450/2022 of the 14 of June) with a 10 year guarantee covered by a decennial insurance policy (Seguro Decenal)

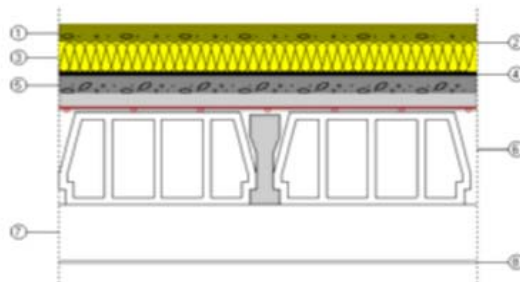
Waterproofing of sub ground level structure on exterior surface with layer of elastic asphalt membrane.

- Roofing and Terraces

Flat non accessible roofs are constructed with inclination and waterproofing made up of a layer of elastic asphalt membrane and polyester felt reinforcement.

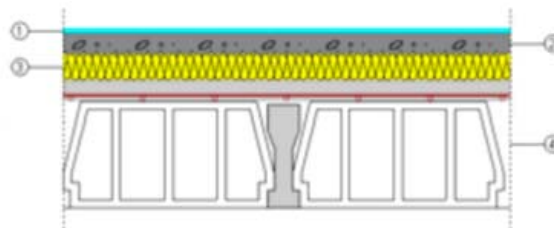
A panel of rigid extruded polystyrene of insulation is installed at least 80mm thick.

A final protective layer of pebbles is placed on top with an average thickness of 10cm.



- Floors

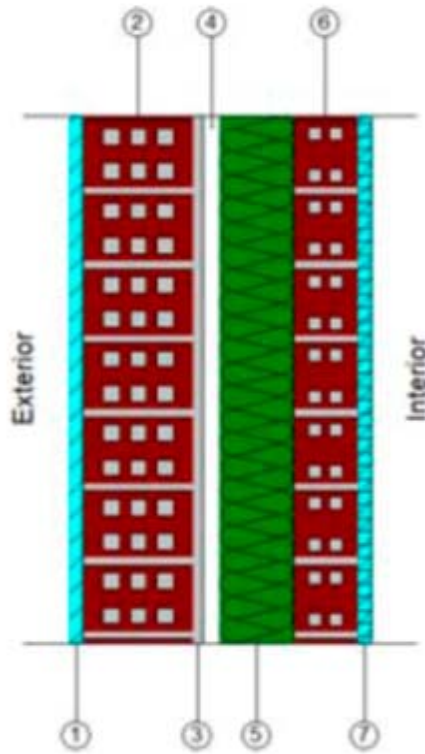
On the surface in contact with the air a horizontal insulation panel is installed made up of a 60mm thick rigid panel of extruded polystyrene.



- Façade

The façade is made up a 12cm hollow ceramic brick with thermal insulation panel 12cm thick of extruded polystyrene with an inner layer of 7cm brick completed in plaster and painted on the inner side. From the outer to the inner surface there is at least 33cm.

The exterior surface is finished in white mortar (monocapa) of around 1.5cm thickness and painted with fire-retardant paint with ceramic cladding according to villa model.



The exterior surface of the structural pillars are insulated to avoid thermal bridge.

#### Carpentry

- Exterior: Aluminium frames with premium finish, 60 micra thick dry film for windows, french doors with outer rims designed for thermal break and noise reduction. Guaranteed by QUALICOAT seal.  
Security front door with 3 lock points.
- Interior: Smooth finish MDF doors lacquered in white 203 x 82.5  
Fitted wardrobes in all bedrooms with sliding doors with shelves, drawers and clothes rail. All wood elements have forestry certification FCS or PEFC.  
Connecting doors with anti-slam mechanism.  
Upper and lower kitchen units with skirting board. All wood elements have forestry certification FCS or PEFC.

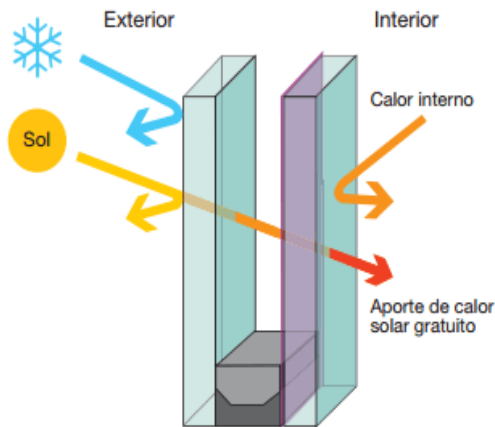
- Glass/Windows

Exterior windows are 4+4 mm PLANICLEAR or similar, comprised of 2 connected panes 4mm thick each by elements with thermal break.

Aluminium layer of PLANITHERM 4S (second layer from the outside) to the inside surface. Dehydrated air chamber with aluminium separating profile with double seal, 12mm thick.

Inside Windows comprised of two panes of 4+6 mm PLANICLEAR glass.

Shower screens and glass dividers made of security 4+4 mm glass (2 panes of 4mm each jointed together).



- Kitchen

Upper and lower kitchen units with decorative features

Extractor fan and composite worktop, sink and taps included.

In some models of Villas Qala an island/ breakfast bar kitchen is installed with a similar finish to those described above. **White goods are NOT included**



IMPORTANT: This image is of an explanatory nature and has no contractual value. This would be an example of a standard kitchen.



- Bathroom (Fittings and plumbing)

ROCA or similar fixtures, colour to be determined, shower tray in same material or similar to that of the tiled floor, bathroom unit with drawer, mirror and shower screen included. Suspended toilet. Faucets of the TRES Brand or similar according to model in a Chrome finish.

2 water points with taps on the outside of the property.



**IMPORTANT:** This image is of an explanatory nature and has no contractual value. This would be an example of a standard bathroom

- Exterior paving

Ceramic tiling terrace around the pool área and the front of the villa is included. In the area of the carport, imprinted coloured concrete will be laid.

- Interior tiling

Interior floor tiles will be a ceramic range.

Bathrooms will have ceramic tiles with a choice of colours.

- Lighting and Electricity

LED lighting throughout the property, spotlights and downlights with high end mechanisms and sockets.

LED wall light fittings on the exterior of the property, number according to model and several preinstallation points on the plot.

High power input (9.20Kw per home)

TV/Radio/Telephone/USB points in all the bedrooms. TV/Telephone in living dining area.

3 solar panels plus inverter with power outage of approximately 1.3Kw/h

**Decorative lighting is NOT included (eg dining room, staircase, LED strips)**

- Paintwork and decoration: Smooth paint finish in neutral colours.
- Air Conditioning and Heating: Preinstallation of heat pump (hot and cold) ducting throughout the whole property.
- Domestic Hot Water (ACS): 150 litre AEROTHERMIA Heat pump boiler using sustainable surrounding heat.
- Optional swimming Pool with stairs/ bench finished in white mosaic tiling (gresite) with pump and pump room plus pool cleaning accessories.
  - Outside shower for pool area
- Main wall on to street

Cement block or brick wall finished with main security access door with intercom access system. All walls are built on reinforced concrete foundations

- Plot divisions: Approximately 40cm high wall with wire fence or metal welded fence up to 1.60m with hedgerow imitation netting.
- Garden: The rest of the plot is delivered with paving, gravel and artificial grass finish with plants and automated droplet irrigation system.
- Preinstallation of carport door motor
- Preinstallation of heat pump for swimming pool

**IMPORTANT:** The promotor, architect and technical personel of the company may modify characteristics of the materials/ elements used if there exist legal, technical or commercial requirements without affecting the overall quality of what is established in this document.

**If the buyer/s** do not actively manifest their inention to personalize the materials/ finishes to their property at the signing of sales contract, the company reserves the right to complete the property with the standard level of materials and elements present in this quality specification document.