



MEMORIA DE CALIDADES



QUALITY SPECIFICATIONS

PROMUEVE



PANARENTO

Avda. Carlota Alessandri, 53
www.luxurypropertiesprojects.com

COMERCIALIZA



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

El sistema de cimentación estará sujeto a los datos que se obtengan del estudio geotécnico, previéndose mediante sistema de losa de hormigón armado, cuyo canto y características mecánicas estarán sujetas a los cálculos estructurales recogidos en el proyecto de ejecución.

Estructura ejecutada con forjados reticulares y/o losas armadas según cálculo de la normativa aplicable.

ALBAÑILERIA

Cerramiento exterior de fábrica a la capuchina formada por pared de medio pie de ladrillo perforado con cámara intermedia, enfoscado interior, aislamiento térmico y acústico con lana mineral y trasdosado autoportante con placa de yeso laminado.

La distribución interior de las viviendas se ejecutará con tabiquería de yeso laminado con aislamiento interior, cumpliendo todas las condiciones térmicas y acústicas previstas en el Código Técnico de la Edificación.

Las paredes de separación entre viviendas están formadas por ½ pie de ladrillo macizo fono-resistente y trasdosado con tabiquería de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico con lana mineral.

CUBIERTA

Cubiertas planas transitables ejecutadas mediante sistema invertido formada por formación de pendientes, lámina impermeabilizante, aislamiento de planchas rígidas de poliestireno extruido, mortero de protección y acabado con solería de gres porcelánico antideslizante según DB-SUA del CTE en zonas transitables o extendido de grava limpia en zonas destinadas a instalaciones.



FOUNDATIONS AND STRUCTURE

The foundation system will be determined in accordance with the findings of the geotechnical survey and is envisaged as a reinforced concrete slab system, the thickness and mechanical characteristics of which shall comply with the structural calculations set out in the execution project.

The structure will be executed using waffle slabs and/or reinforced concrete slabs in accordance with the calculations and requirements of the applicable regulations.



MASONRY

External enclosure comprising a cavity wall system formed by a half-brick perforated masonry wall with intermediate cavity, internal render finish, thermal and acoustic insulation with mineral wool, and self-supporting dry-lined plasterboard system.

The internal layout of the dwellings will be executed using plasterboard partition walls with internal insulation, fully complying with all thermal and acoustic requirements established by the Spanish Technical Building Code (CTE).

The separating walls between dwellings will consist of a half-brick solid acoustic masonry wall with dry-lined plasterboard partitioning and thermal-acoustic insulation with mineral wool.



ROOFING

Accessible flat roofs executed using an inverted roof system comprising slope formation, waterproofing membrane, thermal insulation with extruded polystyrene rigid boards, protective mortar layer and anti-slip porcelain stoneware paving finish in accessible areas, in accordance with DB-SUA of the Spanish Technical Building Code (CTE), or finished with clean gravel in areas designated for installations.

REVESTIMIENTOS EXTERIORES

Las fachadas exteriores se resolverán mediante sistema de lamas o paneles de composite tipo madera, marca Tarimatec o equivalente, diseñado para instalación en fachada ventilada sobre subestructura auxiliar.

El sistema estará compuesto por perfiles de composite tecnológico (Ecofiber Stone Composite o equivalente), formado por mezcla de fibras naturales, cargas minerales y polímeros de alta resistencia, con acabado superficial decorativo efecto madera o color sólido.



EXTERNAL FINISHES

The external façades will be executed using a system of timber-effect composite slats or panels, by Tarimatec or equivalent, designed for installation as a ventilated façade on an auxiliary substructure.

The system will consist of technological composite profiles (Ecofiber Stone Composite or equivalent), manufactured from a blend of natural fibres, mineral fillers and high-resistance polymers, with a decorative surface finish in timber effect or solid colour.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Las viviendas se ejecutarán con acabados interiores de alta calidad, incluyendo pavimento general en baldosas de gres porcelánico de gran formato, seleccionadas por su resistencia, durabilidad y fácil mantenimiento. Este material aportará continuidad visual, estética contemporánea y elevada prestación técnica.

Los porches, terrazas y solárium estarán solados con gres porcelánico antideslizante con el mismo acabado que el interior de la vivienda, pero adaptándose su formato a los requerimientos de cada zona.

Los baños se revestirán con materiales cerámicos o porcelánicos, combinando diseño contemporáneo y altas prestaciones técnicas.

Paredes y techos acabados con pintura plástica lisa.

Falsos techos continuos registrables en cocinas y baños para garantizar el correcto mantenimiento de las climatizadoras interiores.

Las viviendas incorporarán techos decorativos en salones y dormitorios principales con foseados que aportarán aportando mayor amplitud visual de la estancia.



INTERNAL FINISHES

The dwellings will feature high-quality interior finishes, including large-format porcelain stoneware flooring throughout, selected for its resistance, durability and ease of maintenance. This material will provide visual continuity, a contemporary aesthetic and high technical performance.

Porches, terraces and solarium areas will be finished with anti-slip porcelain stoneware flooring matching the interior finish of the dwelling, with formats adapted to the specific requirements of each area.

Bathrooms will be finished with ceramic or porcelain materials, combining contemporary design with high technical performance.

Walls and ceilings will be finished with smooth plastic paint.

Continuous accessible suspended ceilings will be installed in kitchens and bathrooms to ensure the proper maintenance of the indoor air-conditioning systems.

The dwellings will incorporate decorative ceiling features in living rooms and principal bedrooms, with recessed detailing designed to enhance the visual sense of spaciousness within each room.

CARPINTERÍA DE MADERA

Las puertas interiores son hojas abatibles y/o correderas, lacadas en tonos claros, con herrajes de apertura y cuelgue de primera calidad.

Los armarios empotrados estarán totalmente revestidos interiormente, con baldas, barra de colgar y acabados interiores acordes a la calidad general de la vivienda.

Puerta de entrada blindada con chapa de acero, panelado exterior e interior acabado en madera lacada similar al resto de carpintería, cerradura de seguridad y herrajes de cuelgue anti-palanca.



JOINERY

Internal doors with hinged and/or sliding leaves, lacquered in light tones, fitted with premium-quality opening and hanging hardware.

Built-in wardrobes fully lined internally, including shelving, hanging rails and interior finishes in keeping with the overall quality of the dwelling.

Reinforced entrance door with steel sheet core, interior and exterior panelling finished in lacquered timber matching the rest of the joinery, security lock and anti-leverage security hardware.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio lacado y/o perfiles de PVC con rotura de puente térmico, correderas, abatibles-oscilobatientes y monoblock. Se garantizará un alto nivel de eficiencia energética, estanqueidad y confort interior.

Persianas de aluminio con aislamiento térmico inyectado, siendo de accionamiento motorizado en huecos superiores a 2,00 m de anchura.

El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit" o similar, y con tratamiento bajo emisivo, según fachadas, para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.

EXTERNAL JOINERY

Lacquered aluminium joinery and/or PVC profiles with thermal break, including sliding, tilt-and-turn and fixed-frame systems. A high level of energy efficiency, weather tightness and interior comfort will be ensured.

Aluminium shutters with injected thermal insulation, motorised in openings exceeding 2.00 metres in width.

All glazing will consist of double-glazed units with dehydrated air chamber, "Climalit" type or similar, with low-emissivity treatment depending on façade orientation, enhancing comfort and the thermal performance of the building envelope.

FONTANERIA Y SANITARIOS

Instalación interior para agua fría y caliente con tubería de polietileno reticulado (PEX) y desagües en PVC, debidamente protegidos con llaves de corte en cada local húmedo.

Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada en color blanco de primera calidad.

Mamparas de ducha y muebles con 2 cajones bajo encimera en todos los baños.

Agua Caliente Sanitaria producida mediante generadores de aerotermia individuales por vivienda, para garantizar una instalación de alta eficiencia energética.

En todas las terrazas o jardines de viviendas se dispondrá de toma de agua con grifo.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el reglamento electrotécnico de Baja Tensión que incluye tomas de TV y teléfono en salón, dormitorios y cocina.

Mecanismos eléctricos de la marca Simón, Niessen, Jung o similar.

Instalación de video-portero, con cámara para control de acceso.

Instalación de Red Ethernet con tomas RJ45 en todos los dormitorios, salón y cocina.

Preinstalación para carga eléctrica de vehículos según esquemas previstos en ITC-BT-52.



PLUMBING AND SANITARYWARE

Internal hot and cold water installation using cross-linked polyethylene (PEX) pipework and PVC drainage systems, duly protected with shut-off valves in all wet areas.

First-quality white vitrified porcelain sanitaryware.

Shower screens and vanity units with two-drawer under-counter cabinetry in all bathrooms.

Domestic Hot Water production via individual aerothermal systems for each dwelling, ensuring a highly energy-efficient installation.

All terraces and private gardens will be provided with an external water connection and tap.



ELECTRICAL INSTALLATION

The electrical installation of the dwelling and the level of electrification will comply with the Low Voltage Electrotechnical Regulations, including TV and telephone outlets in the living room, bedrooms and kitchen.

Electrical mechanisms by Simón, Niessen, Jung or similar brands.

Video entry system installation with access control camera.

Ethernet network installation with RJ45 outlets in all bedrooms, living room and kitchen.

Pre-installation for electric vehicle charging points in accordance with the provisions of ITC-BT-52.

CLIMATIZACIÓN

Aire acondicionado/Calefacción mediante climatizadoras con bomba FRIO/CALOR, completamente instalado con conductos tipo Climaver o similar en salón y dormitorios.

Condensadora instalada en cubierta y evaporadora en techo de baños.

Las viviendas dispondrán de sistema de ventilación mecánica conforme al CTE, asegurando la adecuada renovación del aire interior y la calidad ambiental de los espacios habitables.



AIR CONDITIONING

Air conditioning and heating system by means of heat pump units (cooling/heating), fully installed with ducted distribution system, Climaver type or similar, in the living room and bedrooms.

Condenser unit installed on the roof and evaporator unit integrated within bathroom ceilings.

The dwellings will be equipped with a mechanical ventilation system in accordance with the Spanish Technical Building Code (CTE), ensuring adequate indoor air renewal and environmental quality within habitable spaces.

COCINAS

Las cocinas se entregarán completamente amuebladas y equipadas, con mobiliario de diseño contemporáneo y acabados de alta calidad.

Las encimeras de cocina será fabricadas con materiales porcelánicos o equivalente técnico, obtenidas mediante procesos de sinterización de materias primas minerales sometidas a altas presiones y temperaturas, garantizando una superficie no porosa y de elevada resistencia.

Se incluirán el fregadero y la grifería de primera calidad. El equipamiento de electrodomésticos que incluirá frigoríficos integrados, lavavajillas integrado, placa de inducción, horno eléctrico, microondas, lavadora y campana extractora integrada en el mobiliario o en techo según diseño de cocina.



KITCHENS

The kitchens will be delivered fully fitted and equipped, featuring contemporary design cabinetry and high-quality finishes.

Kitchen worktops will be manufactured in porcelain materials or equivalent technical surfaces, produced through sintering processes using mineral raw materials subjected to high pressures and temperatures, ensuring a non-porous surface with high resistance performance.

Sink and premium-quality taps will be included.

The kitchen appliances package will include integrated refrigerators, integrated dishwasher, induction hob, electric oven, microwave, washing machine and extractor hood integrated into the cabinetry or ceiling, depending on the kitchen design.

PISCINA EXTERIOR COMUNITARIA

El residencial contará con piscina privada tipo desbordante ubicada en el jardín, diseñada con criterios de integración paisajística y arquitectónica. El vaso de la piscina se ejecutará con sistema constructivo de hormigón armado o equivalente, acabado interior con revestimiento impermeable de alta calidad (gresite, lámina armada o similar), incorporando sistema de depuración y filtración. El efecto desbordante garantizará una lámina de agua continua, aportando una mayor calidad estética y visual al conjunto.



COMMUNAL OUTDOOR SWIMMING POOL

The development will feature a private infinity-edge swimming pool located within the garden, designed in accordance with landscape and architectural integration criteria. The pool basin will be constructed using a reinforced concrete system or equivalent, with a high-quality waterproof interior finish (mosaic tiling, reinforced membrane or similar), incorporating filtration and water treatment systems. The infinity-edge effect will ensure a continuous water surface, enhancing the overall aesthetic and visual quality of the development.

ZONAS DE BIENESTAR EN TERRAZAS



En las viviendas situadas en planta baja y áticos, se incluirán piscinas individuales privadas de uso exclusivo, con sistema de depuración química y filtración mediante skimmers, garantizando una adecuada calidad del agua y un mantenimiento eficiente.

TERRACE WELLNESS AREAS

Private individual swimming pools for exclusive use will be included in the ground floor dwellings and penthouses, incorporating chemical water treatment and skimmer filtration systems, ensuring appropriate water quality and efficient maintenance.

Se prevé la posibilidad de solicitar por parte de nuestros clientes la instalación de jacuzzi prefabricado en su terraza, contemplando la resistencia estructural necesaria, así como las conexiones de abastecimiento, desagüe y suministro eléctrico requeridas para su instalación.

Provision is made for clients to request the installation of a prefabricated jacuzzi on their terrace, subject to the necessary structural capacity, as well as the required water supply, drainage and electrical connections for its installation.

JARDINERÍA Y PAISAJISMO



Los jardines de las zonas comunes se entregarán completamente ajardinados, con especies vegetales seleccionadas por su adaptación climática, bajo consumo hídrico y fácil mantenimiento.

LANDSCAPING AND GARDENS

The communal garden areas will be delivered fully landscaped, with plant species selected for their climate adaptability, low water consumption and ease of maintenance.

La composición paisajística combinará arbolado, arbustos y cubresuelos, generando un entorno natural equilibrado y coherente con la arquitectura del conjunto.

The landscaping composition will combine trees, shrubs and ground cover planting, creating a balanced natural environment in harmony with the architecture of the development.

La zona verde perimetral de la piscina comunitaria se ejecutará con césped natural, incluyendo la preparación del terreno y sistema de riego.

The green perimeter area surrounding the communal swimming pool will be finished with natural grass, including ground preparation and irrigation system installation.

ILUMINACIÓN EXTERIOR

Las zonas exteriores contarán con un sistema de iluminación ambiental mediante luminarias LED de bajo consumo energético. La iluminación se dispondrá estratégicamente para realzar recorridos peatonales, áreas de estancia, accesos y elementos vegetales, garantizando funcionalidad, seguridad y ambientación nocturna del espacio exterior.



EXTERNAL LIGHTING

The exterior areas will feature an ambient lighting system using LED luminaires with low energy consumption. The lighting scheme will be strategically designed to enhance pedestrian pathways, living areas, access points and landscaped elements, ensuring functionality, security and a refined night-time atmosphere throughout the outdoor spaces.

ACCESOS Y URBANIZACIÓN

Los materiales utilizados serán de alta resistencia a la intemperie, antideslizantes y de fácil mantenimiento, seleccionados por su durabilidad y adecuada integración estética con el conjunto arquitectónico.

La urbanización contará con puerta automática de acceso de vehículos, con accionamiento eléctrico mediante mando a distancia, garantizando un control cómodo, seguro y eficiente del acceso rodado. El sistema incluirá los elementos de seguridad necesarios y estará integrado en el conjunto de cerramientos y accesos de la urbanización.



ACCESS AND URBANISATION

The materials used will be highly resistant to weather conditions, anti-slip and low maintenance, selected for their durability and seamless aesthetic integration with the architectural ensemble.

The development will feature an automatic vehicular access gate with electric operation and remote-control system, ensuring convenient, secure and efficient management of road access. The system will incorporate the necessary security features and will be fully integrated within the overall enclosure and access systems of the development.

ZONAS COMUNES

El conjunto contará con zona de gimnasio en planta baja, para uso comunitario, concebido como espacio de bienestar y actividad física, con ventilación, iluminación natural o artificial adecuada y acabados acordes con la calidad general de la promoción.



COMMUNAL AREAS

The complex will include a gym area on the ground floor, for communal use, conceived as a space for wellbeing and physical activity, with ventilation, suitable natural or artificial lighting, and finishes in line with the general quality of the development.

PROMUEVE



PANARENTO

Avda. Carlota Alessandri, 53
www.luxurypropertiesprojects.com

COMERCIALIZA

