



QUALITY SPECIFICATIONS

FOUNDATIONS AND STRUCTURE

- Reinforced concrete foundations and structure in accordance with the design and structural calculations, with quality control in compliance with the applicable regulations (CTE and other applicable standards).
- Waterproofing and drainage for underground elements according to the geotechnical report and the project's construction details.
- Reinforced steel rebars and concrete with full traceability and mandatory regulatory testing.

FAÇADE AND PARTITIONS

- High-performance external enclosure using a multi-layer solution (ceramic masonry, thermal/acoustic insulation and interior lining) to optimise comfort and energy efficiency.
- Continuous thermal insulation at specific points to minimise thermal bridging (slab edges, pillars, etc.).
- Internal partitions using laminated plasterboard systems or masonry.
- Accessible suspended ceilings in service/installation areas, with moisture-resistant boards in bathrooms and wet rooms; access panels for maintenance.
- Facade finish according to design: a combination of porcelain tiling and single-layer mortar finished with paint. Architectural elements and exterior cladding are weather-resistant.

SOLARIUM / ROOF TERRACE

- Walkable flat roof (solarium) with a complete waterproofing system, thermal insulation, slope formation and a rectified porcelain stoneware finish.
- Technical roof area for installations (photovoltaic/machinery), with waterproofing and insulation solutions according to project specifications.
- Rainwater drainage via appropriately sized roof outlets and overflow scuppers; terminations and junctions with parapets resolved with specific components.

FLOORING AND WALL TILING

- Large-format rectified porcelain flooring (interior and exterior), with flush continuity between indoor-outdoor levels (no steps) and drainage solutions where required.
- Externally: slip-resistant finish suitable for terraces, porches and pool area.
- Bathroom wall finishes in rectified porcelain, with minimal joints and coordinated design.
- Integrated shower niche/soap holder with LED lighting (as per design).



EXTERNAL JOINERY, GLAZING AND METALWORK

- High-security main entrance door with multipoint lock and security hardware; design in accordance with the villa's architecture.
- High-performance external joinery (premium PVC or aluminium with thermal break (RPT)), with opening type suited to each aperture (sliding, casement, tilt-and-turn, etc.).
- Double glazing with cavity and low-emissivity glass; solar and/or acoustic control according to orientation and project requirements.
- Motorised aluminium roller shutters with home automation control and scene capability.
- Railings, external doors and metalwork according to the design, with exterior-grade lacquered finish and stainless-steel hardware.
- Motorised vehicle access gate and prepared for remote control.
- Capping to the front and side boundary walls/fence with metalwork according to the design. Party walls in concrete block finished with monolayer render.

INTERNAL JOINERY

- Interior doors lacquered according to RAL chart color, with special width (82 cm) and quality hardware.
- Made-to-measure modular wardrobes and dressing rooms, with 19 mm high-density board interiors, drawer units, shelves, rails and pull-out accessories.
- Internal LED lighting with door-opening sensor in wardrobes and the main dressing room.

PLUMBING, VENTILATION AND SANITARYWARE

- Cold and hot water plumbing network using approved materials and zone shut-off valves; water points in the garden and solarium.
- Pre-installation for an outdoor kitchen on the ground floor and solarium: water supply and waste connections.
- Leading-brand vitrified porcelain sanitaryware; wall-hung toilets with concealed cistern.
- Thermostatic mixer taps in showers, including overhead rain shower and handheld showerhead; option for designer concealed taps.
- Non-slip shower trays and safety glass shower screens.
- Integrated reverse osmosis system in the kitchen.
- Domestic hot water (DHW) production via an air-source (aerothermal) heat-pump system with storage tank.
- Mechanical ventilation system for indoor air renewal via trickle vents in PVC window frames and extract fans in wet areas, in compliance with the CTE.



ELECTRICAL AND TELECOMMUNICATIONS

- Electrical and telecommunications installations in accordance with the REBT and applicable regulations.
- Quality switches and fittings (Simón 270 or similar).
- General and ambient lighting using spotlights and LED strips, with dimming in the living room and bedrooms; external lighting for the garden, terraces and façade as per design.
- Video intercom with indoor monitors on both floors and app control.
- Photovoltaic self-consumption system with hybrid inverter and smart meter (capacity as per the project), prepared for future expansion.
- Electrical pre-installation for outdoor kitchen (ground floor and solarium).
- Electric vehicle charging point in the parking area (recommended 7.4–11 kW depending on requirements).

HEATING AND AIR CONDITIONING

- Ducted heating/cooling air-conditioning system with heat pump, with zoned control via an Airzone-type system.
- Bathrooms with electric towel radiator.

SWIMMING POOL AND GARDEN

- Reinforced concrete swimming pool with a beach/tanning area and a jacuzzi-style hydromassage bench with air blowers (bubble system), LED lighting and complete filtration equipment.
- Gazebo/ pergola area by the pool with a built-in bench and a viewing window to the pool basin using safety tempered glass.
- Pre-installation for pool heat pump.
- Landscaping with paved and planted areas, topsoil, river pebbles and an artificial turf solution as per design.
- Outdoor kitchen with barbecue as per project, with porcelain worktop or similar.

DECORATION AND PAINTING

- Smooth plastic paint on interior walls, colour to be chosen from the standard palette.
- Laminated plasterboard suspended ceilings; moisture-resistant boards in bathrooms and wet rooms.



KITCHEN

- Designer kitchen with high-quality cabinetry (NexoKuchen or similar), soft-close hardware and premium pull-out systems/drawers.
- Porcelain worktop (approx. 12 mm) and peninsula layout with cooking and sink areas.
- Integrated appliances from leading brands (BOSCH or similar): hob, integrated extractor hood, oven, integrated fridge-freezer, integrated dishwasher, microwave, and integrated washer-dryer.

“The descriptions, dimensions and specifications—in short, the entire content of this brochure—are subject to the variations and amendments introduced by Law, Regulations, Public Bodies and other Authorities, as well as to the Developer’s own discretion, and the Developer may replace them with others of similar or higher quality.”



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación y estructura de hormigón armado conforme a proyecto y cálculo, con control de calidad según normativa aplicable (CTE y demás reglamentación).
- Impermeabilizaciones y drenajes en elementos enterrados según estudio geotécnico y detalles constructivos del proyecto.
- Acero corrugado y hormigones con trazabilidad y ensayos reglamentarios.

FACHADA Y TABIQUERÍAS

- Cerramiento exterior de altas prestaciones, con solución multicapa (fábrica cerámica, aislamiento térmico/acústico y trasdosado interior) para optimizar confort y eficiencia.
- Aislamiento térmico continuo en puntos singulares para minimizar puentes térmicos (cantos de forjado, pilares, etc.).
- Divisiones interiores con sistemas de placa de yeso laminado o fábrica.
- Falsos techos registrables en zonas de instalaciones, con placa antihumedad en baños y estancias húmedas; registros practicables para mantenimiento.
- Acabado de fachada según diseño: combinación de porcelánico y monocapa acabado con pintura. Elementos arquitectónicos y revestimiento exterior resistente a la intemperie.

SOLARIUM

- Cubierta plana transitable (solárium) con sistema completo de impermeabilización, aislamiento térmico, formación de pendientes y acabado porcelánico rectificado.
- Cubierta técnica para instalaciones (fotovoltaica/maquinaria) con soluciones de impermeabilización y aislamiento según proyecto.
- Evacuación de aguas mediante sumideros y rebosaderos dimensionados; remates y encuentros con petos resueltos con piezas específicas.

PAVIMENTOS Y ALICATADOS

- Pavimento porcelánico rectificado de gran formato (interior y exterior), con continuidad de nivel interior-exterior (sin escalones) y soluciones de drenaje donde proceda.
- En exterior: acabado antideslizante apto para terrazas, porches y zona piscina.
- Revestimientos de baños en porcelánico rectificado, con juntas mínimas y diseño coordinado.
- Nicho/jabonera integrada en ducha con iluminación LED (según diseño).



CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS Y CERRAJERÍA

- Puerta principal de alta seguridad, con cerradura multipunto y herrajes de seguridad; diseño acorde a la arquitectura de la villa.
- Carpintería exterior de altas prestaciones (PVC premium o aluminio con RPT), con apertura según hueco (corredera, abatible, oscilobatiente...).
- Acristalamientos con cámara y vidrios bajo emisivos; control solar y/o acústico según orientación y necesidades del proyecto.
- Persianas motorizadas en aluminio con control domótico y posibilidad de escenas.
- Barandillas, puertas exteriores y cerrajería metálica según diseño, con acabado lacado para exterior y herrajes inoxidable.
- Puerta de acceso de vehículos motorizada y preparada para control remoto.
- Coronación de muro frontal y lateral de la valla, con cerrajería metálica según diseño. Medianeras con bloque de hormigón acabado con mortero monocapa.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas interiores lacadas en según color carta RAL, con ancho especial (82 cm) y herrajes de calidad.
- Armarios y vestidores modulares a medida, con interiores en tablero de alta densidad (19 mm), cajoneras, baldas, barras y accesorios extraíbles.
- Iluminación LED interior con sensor de apertura en armarios y vestidor principal.

FONTANERÍA, VENTILACIÓN Y APARATOS SANITARIOS

- Red de fontanería de agua fría/caliente con materiales homologados y llaves de corte por zonas; puntos de agua en jardín y solárium.
- Preinstalación de cocina exterior en planta baja y solárium: tomas de agua y desagüe.
- Sanitarios de porcelana vitrificada de primera marca; inodoros suspendidos con cisterna empotrada.
- Grifería termostática en duchas, con rociador superior y ducha de mano; posibilidad de grifería empotrada de diseño.
- Platos de ducha antideslizantes y mamparas de vidrio de seguridad.
- Sistema de ósmosis integrado en cocina.
- Producción de ACS mediante aerotermia con depósito acumulador.
- Sistema de ventilación forzada para renovación de aire interior mediante aperturas de ventilaciones en carpintería de PVC y extractores en zonas húmedas, para cumplimiento de CTE.



Crystal Sea II

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación eléctrica y telecomunicaciones conforme al REBT y normativa aplicable.
- Mecanismos de calidad (Simón 270 o similar).
- Iluminación general y ambiental mediante focos y tiras LED, con regulación en salón y dormitorios; iluminación exterior de jardín, terrazas y fachada según diseño.
- Videoportero con monitores interiores en ambas plantas y control desde app.
- Instalación fotovoltaica para autoconsumo con inversor híbrido y smart meter (potencia según proyecto); preparada para ampliación.
- Preinstalación eléctrica para cocina exterior (planta baja y solárium).
- Toma para recarga de vehículo eléctrico en parking (recomendado 7,4–11 kW según previsión).

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

- Sistema de climatización frío/calor por conductos con bomba de calor, con control por zonas mediante sistema tipo Airzone.
- Baños con radiador toallero eléctrico.

PISCINA Y JARDÍN

- Piscina de hormigón armado con zona playa y banco hidromasaje tipo jacuzzi con sopladores (burbujas), iluminación LED y equipo de depuración completo.
- Zona de cenador junto a piscina con bancada y mirador al vaso mediante vidrio templado de seguridad.
- Preinstalación para bomba de calor de piscina.
- Jardinería con zonas pavimentadas y ajardinadas, canto rodado y solución de césped artificial según diseño.
- Cocina exterior con barbacoa según proyecto, encimera porcelánica o similar.

DECORACIÓN Y PINTURA

- Pintura plástica lisa en paramentos interiores, color a elegir dentro de carta estándar.
- Falsos techos de yeso laminado; placas antihumedad en baños y estancias húmedas.

COCINA

- Cocina de diseño con mobiliario de alta calidad (NexoKuchen o similar), herrajes con freno y sistemas de extracción/cajones premium.
- Encimera porcelánica (aprox. 12 mm) y diseño de península con zona de cocción y aguas.
- Electrodomésticos integrados de primeras marcas (BOSCH o similar): placa, campana integrada, horno, frigorífico integrado, lavavajillas integrado, microondas y lavadora/secadora de integración.

"Las descripciones, medidas, calidades, en definitiva, la totalidad del contenido de este folleto está sometido a las variaciones y modificaciones que la Ley, Reglamentos, Organismos Públicos y demás Administraciones introduzcan, así como a la conveniencia de la misma Promotora que podrá sustituir por otras de calidad similar o superior".