



# Memoria de calidades

## Building Specifications

**Tolsá**  
Valencia



Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico. Todas las marcas aquí reflejadas son susceptibles de ser sustituidas por una de nivel equivalente.

Non-contractual images merely for illustration purposes subject to technical, legal or commercial modifications by project management or a competent authority. Computer graphics of the façades, communal elements and other spaces are for guidance only and may be the object of verification or modification in the technical projects. The furniture in the computer graphic interiors is not included and the dwellings will come with the equipment and fittings indicated in the corresponding building specifications. All the information and documentation delivered will be provided compliant with the provisions set forth in Royal Decree 515/1989 and other regulations (national or regional) that may supplement said decree. All the brands mentioned herein may be replaced by others of a similar standard.

# Tolsá

**Bienvenidos** **Welcome**

Nuestro compromiso contigo comienza desde el primer momento y, por eso, queremos compartirtte la memoria de calidades de tu nueva casa. Conoce todos los detalles de Tolsá y empieza a imaginar los espacios que, dentro de nada, serán un sueño hecho realidad.

**¿Qué necesitas?**

Our commitment with you begins right from the outset, so we want to share your new home's building specifications with you. Find out all the details about Tolsá and begin to imagine the spaces that will, in no time, become a dream come true.

**What do you need?**



# 01

**Tu urbanización / your community**

**En AEDAS Homes, la calidad es una constante y un objetivo siempre presente, de ahí que hayamos pensado en todos los detalles de tu nueva casa.**

**At AEDAS Homes, quality is our hallmark and an ever-present objective, hence we have put great thought into all the details of your new home.**

## Urbanización interior

Tu urbanización conseguirá que te sientas orgulloso de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella. En Tolsá se ha ideado un espacio cerrado con control de acceso. Además, en su interior podrás encontrar las mejores dotaciones comunes.

Para compartir momentos inolvidables con los que más quieres, la promoción contará con piscina, una zona exterior de chill out, local social, gimnasio, sauna y un espacio para guardar bicicletas.



Piscina  
Swimming pool



Local social  
Community room



Gimnasio  
Gymnasium



Sauna  
Sauna



Zona exterior chill out  
Outdoor chill-out zone



Espacio para bicicletas  
Bicycle storage facility



Trastero  
Boxroom



Parking comunitario  
Residents' car park



Accesibilidad mediante rampas  
Accessibility ramps

## Accesos y portales

En Tolsá los espacios comunitarios estarán cuidados al máximo. Tanto suelos como paredes de las zonas comunes interiores ofrecerán una combinación de distintos materiales de primera calidad según la zona.

La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia distintos para zonas y plantas, lo que a fin de mes repercutirá en un importante ahorro energético que optimizará el uso de los recursos y consumos.

Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda, tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Las puertas serán automáticas y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

## The community interior

Your community will make you feel proud of your new home even before you go inside. Tolsá has been designed around an enclosed space concept with controlled entry. Furthermore, the development comes with the best community facilities.

To enable you to share unforgettable moments with your loved ones, the development includes a swimming pool, an outdoor chill-out zone, a community room, gymnasium, sauna and a bicycle storage area.

## Access points and lobbies

At Tolsá, the utmost attention will be paid to the community spaces. Both the walls and floors in the indoor communal areas will combine different leading quality materials, depending on the zone.

Technology will also be present in the form of lighting triggered by motion sensors for different areas and floors, thus rationalising resource usage and consumption which will translate into important energy savings at the end of the month.

The elevators will run from the garage to all the housing floors and the elevator cars will be finished in accordance with the rest of the project and be sized to meet Accessibility Regulations. They will have automatic doors and be fitted with alarms and a telephone service for emergencies.



# 02

Tu vivienda / Your home

## Vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios

El pavimento de tu nueva casa en vestíbulo, salones, cocinas abiertas\*, dormitorios y pasillos será de laminado imitación madera. El suelo estará rematado con un rodapié con terminación lacada en blanco a juego con la carpintería interior para crear un ambiente completamente integrado en toda la vivienda.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa. Se colocará falso techo de placa de yeso laminado en toda la vivienda, terminado en pintura plástica.

## Cocina

Preparar tus platos favoritos será mucho más fácil en este espacio pensado para ti. Estas son las calidades y acabados que incluirá tu nueva cocina en Tolsá:

- › Pavimento de baldosas gres porcelánico rectificado, rematado con un rodapié con terminación lacada en blanco, en cocinas cerradas.
- › Paramentos verticales acabados en pintura plástica lisa sobre tabiquería seca antihumedad.
- › Falso techo continuo de panel de yeso laminado terminado con pintura plástica lisa y registros integrados para las instalaciones. Se entregará amueblada con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad.

Además, incluirá el siguiente equipamiento:

- › Placa de inducción.
- › Campana extractora.
- › Horno eléctrico multifunción y microondas, integrados en columna.
- › Encimera y frente de encimera en cuarzo compacto o similar.
- › 2 cubos de reciclaje integrados.
- › Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando.

Según la vivienda, tu nueva casa tendrá un lavadero interior o una zona en la cocina para ubicar la lavadora-secadora.

AEDAS Homes también te ofrece la posibilidad de integrar la cocina con el salón-comedor generando un espacio único de mayor amplitud y versatilidad.

## Hall, lounge-dining room, passageway and bedrooms

Your new home will come with true-to-wood look laminate flooring in the hall, living rooms, open kitchens\*, bedrooms and passageways. The floors will be finished with a white lacquered skirting board to match the interior carpentry, creating a fully integrated ambience throughout the entire dwelling.

The walls will be finished in plain emulsion paint. Suspended laminated gypsum ceilings will be hung throughout the dwelling, in an emulsion paint finish.

## Kitchen

Preparing your favourite dishes will be much easier in this space we have designed for you. These are the specifications and finishes included in your new kitchen at Tolsá:

- › Rectified porcelain stoneware flooring finished with a white lacquered skirting board in closed kitchens.
- › Damp-proof plasterboard drywall in a plain emulsion paint finish.
- › A suspended ceiling in continuous laminated gypsum with an emulsion paint finish and built-in ports for accessing installation units. It will be delivered with high-capacity wall and base cabinets in a contemporary design.

It will also include the following fittings and appliances:

- › Induction hob.
- › Extractor hood..
- › Column-mounted multi-function electric oven and microwave.
- › Worktop and blacksplash in compact quartz or similar.
- › 2 built-in recycling bins.
- › Stainless steel sink fitted with mono mixer tapware.

Depending on the dwelling type, your new home will come with an indoor laundry or a space in the kitchen to install a washer-dryer appliance.

AEDAS Homes also offers you the option of integrating the kitchen into the lounge-dining room to thus create a larger and more versatile single space.

# Select

## AEDAS HOMES

## Servicio Select

Con el servicio Select de AEDAS Homes podrás personalizar varios aspectos de tu nueva casa:

- › Elige entre diferentes tipos de ambiente según tus gustos.
- › Distribuye los espacios como mejor se adapten a tus necesidades.
- › Aumenta tu confort con dispositivos de seguridad y tecnología.
- › Mejora las calidades y acabados.
- › Consigue que tu nueva vivienda sea aún más sostenible.

## Select Service

The AEDAS Homes Select Service enables you to customise certain aspects of your new home.

- › Choose between different ambiances depending on your tastes.
- › Distribute the spaces to best meet your needs.
- › Increase your comfort inside your home with safety/security devices and technology.
- › Improve your home's specifications and finishes.
- › Make your home even more sustainable.

## Baños

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de gres cerámico para dotar a los espacios de un diseño más elegante y actual.

El suelo estará compuesto por gres porcelánico rectificado para soportar los golpes y las humedades sin que se dañen las propiedades del pavimento.

En ambos baños se instalarán griferías monomando y sanitarios blancos de diseño actual blancos de porcelana vitrificada

El baño principal se entregará con ducha de gran formato, grifería termostática y lavabo suspendido con cajonera.

En el baño secundario encontrarás lavabo suspendido y bañera. En ambas estancias se colocará un espejo a juego para que la armonía sea completa.

Todos los baños dispondrán de luminarias tipo led.

## Terrazas

Para que la seguridad sea máxima, la terraza de tu vivienda se solará en gres antideslizante especial para exteriores. Todas las terrazas incluirán punto de iluminación, toma de corriente, toma de TV.

## Tabiquería interior y aislamientos

La tabiquería de tu nueva vivienda evitará ruidos y, además, conseguirá un acabado exterior óptimo para la aplicación de

pintura lisa.

- › Divisiones interiores entre estancias: ejecutadas con tabiquería seca.
- › Divisiones de las zonas húmedas: realizadas con tabiquería hidrófuga para evitar incómodas humedades.
- › Divisiones entre vivienda y zonas comunes: construidas con ladrillo cerámico fonorresistente y trasdosado de tabique de yeso laminado con aislamiento acústico para conseguir una adecuada absorción de los ruidos.

## Carpintería interior

AEDAS Homes también ha cuidado la carpintería interior para que disfrutes de todos los detalles de tu nueva casa.

- › La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con terminación lacada en blanco y estará dotada de mirilla óptica.
- › Las puertas interiores de la vivienda serán con acabado lacado blanco y tiradores de acero inoxidable mate, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y actual. En general serán abatibles, salvo aquellos casos en los que se aconseja ponerlas correderas para mejorar la utilización de la estancia a la que dan acceso.
- › Armarios modulares tipo monoblock de puertas acabado lacado en blanco a juego con el resto de la carpintería. El interior se entregará revestido con barra para colgar y balda maletero.
- › Dependiendo de la vivienda, tu nueva casa también ofrecerá un armario en el vestíbulo para mayor comodidad.











## Bathrooms

The walls of both the master and secondary bathrooms will be tiled in ceramic stoneware to give the spaces a smarter, more up-to-date design.

The floor will be paved in rectified porcelain stoneware to withstand impacts and damp and thus retain the properties of the flooring intact.

Both bathrooms will come with mono mixer tapware and white glazed porcelain sanitary appliances in a modern design.

The master bathroom will be delivered with a large-size shower tray, thermostatic tapware and a wall-mounted washbasin with undermounted drawer unit.

In the secondary bathroom, you will find a wall-mounted washbasin and bathtub. Both bathrooms will be fitted with a matching mirror to ensure the utmost harmony in these spaces.

All the bathrooms will have LED luminaries.

## Terraces

To assure the utmost safety, your home's terrace will be paved with non-slip stoneware specifically for outdoor usage. All the terraces will come with a light fixture, a power socket and TV jack.

## Interior walling and insulation

The interior walling in your new home will prevent noise and provide the perfect base for a plain paint finish.

- Dividing walls between rooms: In drywalling.
- Walls separating rooms with plumbing: In water-proof walling to avoid the creation of uncomfortable damp stains.
- Dividing walls between dwelling and communal spaces: In sound-resistant ceramic brickwork and lined with laminated gypsum drywall with noise insulation to achieve the appropriate noise attenuation.

## Interior carpentry

AEDAS Homes has also paid great attention to the interior carpentry so you can enjoy all the details in your new home.

- The home entrance door will be armoured and come in a white lacquer finish; it will also include a spyhole.
- Interior doors will come in a white lacquer finish with matt stainless-steel handles, giving the dwelling a smart, contemporary appearance. In general, they will be swing opening, except in those cases where sliding doors are more advisable to improve the usability of the room being accessed.
- Wardrobes will be modular, monoblock-type with a white lacquer finish to match the rest of the carpentry and they be fitted with a hanging rail and shelf.
- Depending on the dwelling type, your new home may also offer a cupboard in the hall for your increased convenience.



# 03

**Instalaciones / Installations**

## Fontanería y saneamiento

La instalación de fontanería incluirá las tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocina (fregadero) y para los electrodomésticos en la zona de cocina y tendedero (lavadora y lavavajillas). Tu vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

Cada uno de los aparatos sanitarios de la vivienda se conectará a la red de saneamiento, siendo las bajantes que discurrirán por las cámaras junto a la vivienda de PVC insonorizado. La instalación cumplirá lo especificado por el Documento Básico de Protección frente al Ruido (DB HR) en cuanto a las emisiones acústicas.

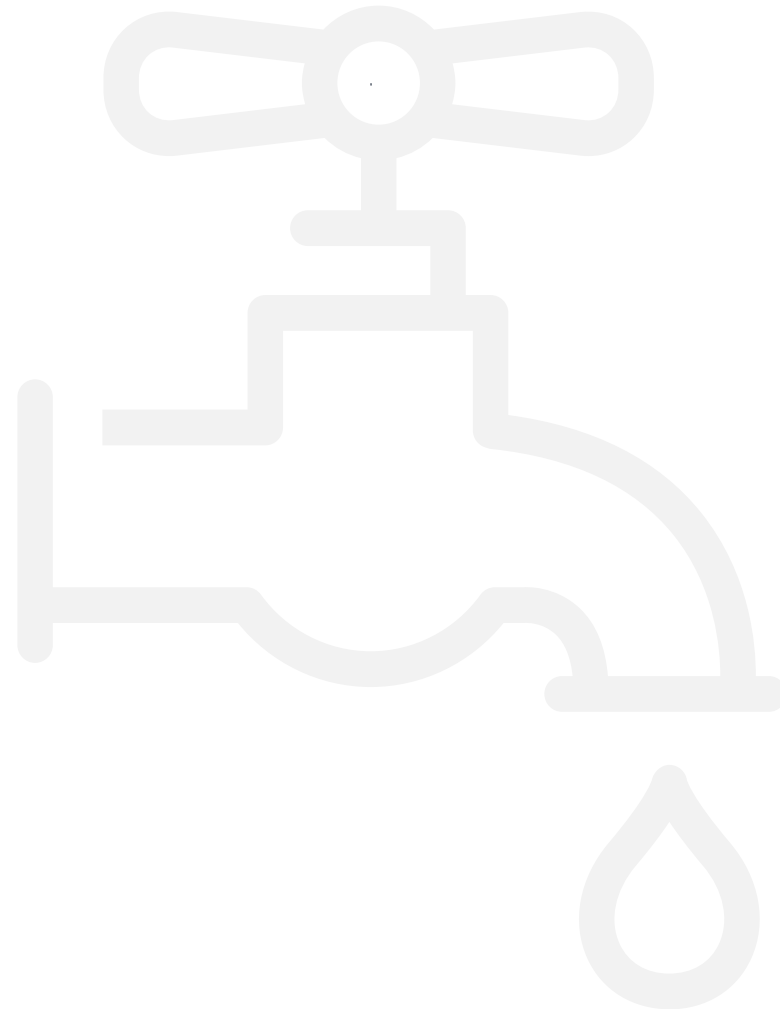
La producción del agua caliente de todas las viviendas de la promoción se realizará mediante sistema de aerotermia centralizada, una instalación de alta eficiencia que mejorará el consumo de tu vivienda y generará importantes ahorros tanto en consumos como en su mantenimiento. El equipo que instalaremos en tu vivienda será capaz de recuperar la energía de otros sistemas y producir agua caliente sin consumo adicional de energía.

## Plumbing and drains

The plumbing installation will include water inlets for each bathroom and kitchen fitting (sink) and for the electrical appliances in the kitchen and utility area (washing machine and dishwasher). Your home will have a general cut-off valve and individual cut-off valves for each room containing plumbing.

Each of the sanitary fittings in the home will be connected to the drains using soundproofed PVC downpipes which will pass through the conduit chambers beside the dwelling. The installation will comply with the provisions in the Basic Noise Protection Document in what regards noise emissions.

Hot water will be produced for all the homes in the development by a centralised aerothermal system, a high energy performance installation that will improve your new home's power consumption which will produce important savings both in power consumption and maintenance. The unit we will install in your home is able to recover energy from other systems and produce hot water with no additional power consumption.







## Calefacción/ Climatización

Para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa, la vivienda estará dotada de una instalación completa de aire acondicionado frío-calor por conductos con rejillas de impulsión en salón y dormitorios.

La calefacción será mediante suelo radiante. Este novedoso método destaca por aportar calor de manera uniforme, permitiendo altos ahorros energéticos a la vez que se dispone de más espacio libre en la vivienda en comparación con el tradicional sistema de radiadores.

El control de temperatura se conseguirá mediante un termostato.

## Heating and cooling

To ensure you enjoy the utmost comfort, your new home will be fitted with a conduit air conditioning (heating/cooling) installation with supply grills in the lounge and bedrooms.

Heating will be provided by a radiant underfloor system. A feature of such installations is that heat is provided uniformly, thus offering important energy savings while at the same time freeing up space inside the home if we compare it to a traditional radiator system.

Temperature will be controlled by a thermostat.

## Electricidad y telecomunicaciones

Tu vivienda contará con la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requeridas por normativa, así como un videoportero que te comunicará con los portales y con el acceso a la urbanización. La iluminación que encontrarás en Tolsá y en las zonas comunes se realizará con equipos con tecnología led. Los puntos de luz irán en la pared o techo en dormitorios, mientras que en el resto de las estancias se colocarán en el techo.

## Electricity and Telecommunications

Your home will come with the electricity and telecommunications sockets required to meet regulatory standards and a video door-phone for communication with the lobbies and the community entrance gate. Lighting in your home in Tolsá and in the communal areas will be via LED technology light fixtures. The light fittings will be ceiling- or wall-mounted in the bedrooms and ceiling-mounted in all the other rooms and spaces.

## Ventilación

Tu vivienda incorporará un sistema de doble flujo asegurar la calidad del aire interior de tu casa y reducir las molestias de ruido y temperatura que supone el método tradicional para la renovación del aire.

## Ventilation

Your home will include a dual-flow ventilation system to assure the indoor air is healthy and to reduce annoying noise and swings in temperature associated with traditional airing methods.

## Fachada y cubierta

Para que disfrutes de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella, las fachadas se han diseñado consiguiendo una imagen atractiva y actual. Los acabados decorativos combinarán las prestaciones térmicas con el diseño más vanguardista, adaptándose a las necesidades del siglo XXI. En tu vivienda podrás disfrutar de ventanales en los salones que te permitirán unas excelentes vistas sobre el entorno. La fachada constará también de una cámara con aislante térmico y acústico, lo que conseguirá un importante ahorro energético y logrará un gran confort en el interior de la vivienda. En el interior de tu vivienda se colocará un trasdosado de tabiquería seca.

Las cubiertas se han diseñado según el uso al que estarán destinadas, garantizando su estanqueidad en todos los casos con impermeabilización asfáltica.

## Carpintería exterior y vidrios

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente del Documento Básico de Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda. Tolsá dispondrá de:

- › Carpintería con perfilera de PVC o aluminio con rotura de puente térmico combinando con distintos tipos de apertura según ubicación.



# 04

**El edificio / The Building**

- › Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire deshidratado.
- › Para oscurecimiento y protección solar se incluirán persianas enrollables de accionamiento manual en los dormitorios. Color similar al de la carpintería exterior.

## Estructura y cimentación

La estructura de tu nueva casa será de hormigón armado calculada según la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación. La cimentación estará proyectada de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico.

## Escaleras y vestíbulos de planta

Las escaleras y vestíbulos de planta irán acabados en baldosa cerámica o materiales actuales con rodapié a juego con el pavimento, pintura plástica y revestimientos de las paredes.

## Garajes y trasteros

Las puertas de entrada y salida de garajes serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia.

Los trasteros irán acabados con pintura y con puerta metálica, en cumplimiento de la normativa requerida por su ubicación.



## Façade and roofing

To ensure you also enjoy your new home even before you go inside, the façades have been designed to give the development an attractive, contemporary appearance. The decorative finishes combine thermal performance with the most avant-garde design, adapted to meet the needs of the 21st century. In your home, you will also enjoy large windows in the lounge allowing you excellent views over the surrounding area. The façade will also include an air cavity containing thermal and noise insulation, which will result in substantial energy savings and make the interior of your home much more comfortable. Your home will be lined inside with drywalling.

The roofs have been designed depending on the use for which they are to be employed, always guaranteeing their watertightness using bituminous waterproofing systems.

## Exterior carpentry and glazing

All the exterior carpentry and glazing will be compliant with the Technical Building Code and more specifically the Basic Energy Saving and Noise Protection Documents, thus raising the level of comfort inside the dwelling. Tolsá will come with:

- › PVC or aluminium profile carpentry with thermal bridge break, combining different opening systems depending on location.

- › Double-glazing with a dehydrated air chamber.
- › For blackout purposes and protection from the sun, the bedrooms will come with manual, roll-up slat blinds in a colour similar to the exterior carpentry.

## Structure and foundations

Your new home will have a reinforced concrete structure calculated compliant with current regulations and the Technical Building Code. The foundations will be projected in accordance with the conclusions of the Geotechnical Survey.

## Staircases and floor hallways.

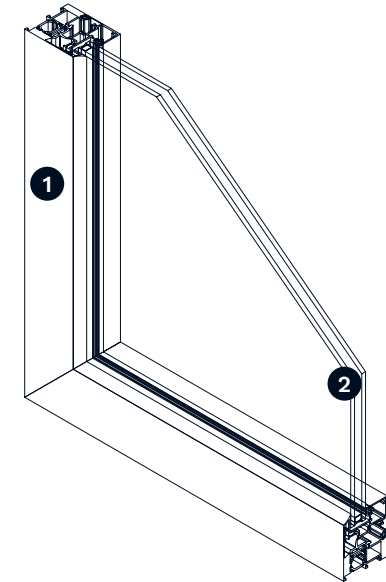
The staircases and floor hallways will be finished in ceramic tiling or modern materials with skirting to match the flooring, and the walls will come with cladding and an emulsion paint finish.

## Garages and boxrooms

Garage entry and exit doors will be automatic, operated by remote control and fitted with a crush-prevention safety device.

Boxrooms will be painted and fitted with a metal door, compliant with the regulations applicable to their location.

## Carpintería exterior / Exterior carpentry



- 1** Perfil aluminio o PVC con rotura de puente térmico.

Aluminium or PVC frame carpentry with thermal bridge break.

- 2** Doble cristal con cámara de aire.

Double-glazing with air chamber.

## Suelo radiante

Este sistema de climatización transmite la temperatura del agua caliente que circula por el entramado de tuberías que discurre bajo el pavimento. El suelo radiante supone un ahorro frente a sistemas de calefacción tradicional –radiadores–, ya que la temperatura de funcionamiento es menor: el agua del circuito se encuentra en el entorno de los 30 °C, mientras que la de los radiadores ronda los 60 °C.

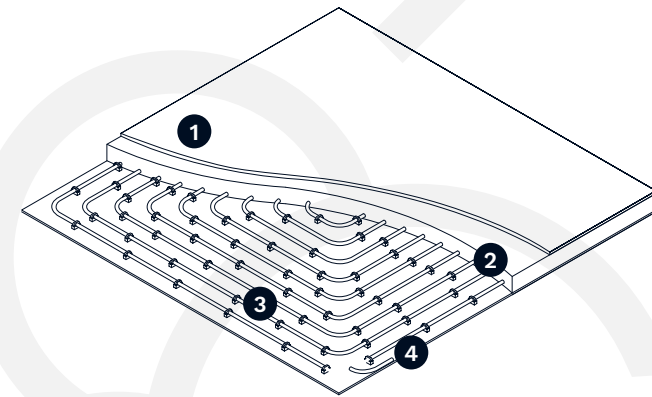
El reparto de calor en la vivienda es mucho más homogéneo y, además, permite aprovechar mejor el espacio de la vivienda porque elimina la presencia de radiadores en las estancias.

## Radiant underfloor heating

The heating process is based on heat transfer from the hot water in a circuit of water pipes that run under the floor of the dwelling. Radiant underfloor heating produces savings compared to traditional heating systems (radiators) because it operates at a lower temperature. The water circulates at a temperature of around 30°C, whereas in radiators it is in the region of 60°C.

Heat is distributed more uniformly while at the same time this system frees up space inside the home because it eliminates the need for radiators.

### Suelo radiante / Radiant underfloor heating



- 1 Pavimento / Flooring
- 2 Mortero / Mortar
- 3 Circuito de agua / Water circuit
- 4 Aislante térmico / Thermal insulation

## Aeroterminia

La aeroterminia es un sistema que utiliza como fuente de energía renovable el aire, permitiendo climatizar y obtener agua caliente sanitaria. Una bomba de calor –conocida como unidad exterior– captura la energía del aire, enviándola hasta la unidad interior que calienta el agua para la calefacción y para el uso sanitario.

En verano, el funcionamiento es inverso: el calor de tu vivienda se envía al exterior para producir aire acondicionado.

Además de la ventaja medioambiental, se produce una disminución de hasta el 40 % en la factura energética. Entre el 66 y el 80 % del calor producido por aeroterminia proviene del aire exterior y, por lo tanto, no supone coste alguno para ti.

Este sistema se combinará con paneles solares térmicos para conseguir un ahorro mayor gracias al aporte que proporciona la energía del sol.

## Aerothermal Systems

An aerothermal system uses air as its renewable energy source, providing heating/cooling and domestic hot water. A heat pump (known as the outdoor unit) extracts the energy in the air, sending it to the indoor unit which warms water for heating the dwelling and providing domestic hot water.

In summer, it works the opposite way around; heat from your home is sent outside to produce air conditioning.

In addition to the environmental benefits, it lowers your energy bills by up to 40%. Between 66% and 80% of the heat produced by aerothermal systems comes from the outside air and hence is cost-free for you.

This system combined with thermal solar panels will achieve an even bigger saving, thanks to the power contributed by the sun.



**AEDAS**  
HOMES

**Promoción / Development**

C/ Ángel Villena, 32  
46013 Valencia

**Oficinas de venta / Sales offices**

Avd. Amado Granell Mesado, 65  
46013, Valencia

Calle de La Paz, 17  
46003, Valencia  
valenciacentro@aedashomes.com

C.C. ABC Serrano  
Paseo de la Castellana, 34  
28046, Madrid

**T. +34 960 660 086**  
**WhatsApp: 651 088 838**

[aedashomes.com](http://aedashomes.com)

