



MEMORIA DE CALIDADES • BUILDING SPECIFICATIONS

ETHERNA HOMES II



EDIFICACIÓN

CONSTRUCTION





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se realizará fundamentalmente mediante pilares y estructura horizontal de hormigón armado, según normativa vigente y CTE.

La cimentación estará sujeta a los datos del estudio geotécnico, respetando normativa vigente y CTE.



CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad se realizarán cubiertas planas invertidas, impermeabilizadas con lámina de PVC y aislamiento con planchas rígidas.

El acabado de la cubierta plana será de gravas en zonas no transitables, y solado cerámico antideslizante y anti heladas en zonas transitables.



FACHADAS

La fachada exterior será no ventilada de fábrica de ladrillo, con aislamiento térmico-acústico según normativa, trasdosado interior de tabiquería seca y revestimiento exterior de mortero.

FOUNDATIONS AND STRUCTURE

The building's structure will primarily consist of reinforced concrete pillars and horizontal slabs, in compliance with applicable regulations and the Spanish Technical Building Code (CTE).

Foundations will be determined based on the geotechnical survey, complying with current regulations and the CTE.

ROOFING

Flat inverted roofs will be installed to ensure optimal thermal insulation and waterproofing, using PVC waterproofing membranes and rigid insulation boards.

Non-walkable areas will be finished with gravel, while trafficable areas will feature non-slip, frost-resistant ceramic paving.

FAÇADES

The exterior façade will be non-ventilated brickwork, with thermal and acoustic insulation in accordance with regulations, interior dry partition walls and exterior mortar cladding.



CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de PVC. El acristalamiento será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit", para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.

Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado en salones, dormitorios y cocinas. Color a determinar por la dirección facultativa.

CARPENTRY AND GLAZING

Exterior joinery will be PVC with thermal break. Windows will feature double glazing with a dehydrated air chamber (Climalit type) and low-emissivity treatment for enhanced thermal performance.

Aluminium slat roller blinds with injected insulation will be installed in lounges, bedrooms, and kitchens. Colour to be determined by the project management team.

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

HOME INTERIOR. FINISHES





TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con tabiques de yeso laminado fijadas mediante perfilera metálica y aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

En las zonas húmedas las placas de cartón yeso serán de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante hoja de ladrillo fonoresistente, trasdosado con placas de yeso laminado fijadas a perfilera metálica y aislamiento térmico y acústico de lana mineral.



PAVIMENTOS

Se instalará pavimento de gres porcelánico no rectificado en toda la vivienda.

Rodapié a juego con las carpinterías interiores. En los frentes sin alicatar de baños el rodapié será cerámico, a juego con el solado.

En las terrazas el pavimento será de gres porcelánico antideslizante.

INTERIOR PARTITION WALLS AND INSULATION

Interior walls will be built with laminated plasterboard fixed to metal frames, incorporating mineral wool insulation for both thermal and acoustic performance.

Moisture-resistant boards will be used in wet areas.

Separating walls between homes and between homes and communal areas will feature soundproof brick, laminated plasterboard on metal profiles, and mineral wool insulation.

FLOORING

All internal floors will be finished with unrectified porcelain stoneware.

Skirting boards will match the interior carpentry. In untiled bathroom walls, ceramic skirting will match the flooring.

Terraces will have non-slip porcelain stoneware tiles.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje. La cara interior de dicha puerta tendrá el mismo acabado que resto de carpinterías interiores.

Las puertas interiores serán de madera semimaciza con acabado liso lacado en blanco, con burlete acústico.

Los armarios modulares serán empotrados con puertas practicables o correderas según necesidades de proyecto, acabado exterior a juego con carpintería interior. Contará con balda maletero y barra de colgar.

Los herrajes, manillas y tiradores serán de acero inoxidable o similar.

INTERIOR JOINERY

The entrance door will be a reinforced security door with a three-point locking system and anti-lever hinges. The interior face will match the rest of the internal joinery.

Internal doors will be semi-solid with a smooth, white lacquered finish and acoustic weatherstripping. Glazed doors will be fitted where they open into hallways.

Built-in wardrobes will have either hinged or sliding doors, matching the internal doors, and will include a shelf and hanging rail.

Hardware will be stainless steel or similar.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados parcialmente con gres cerámico.

Las paredes del resto de la vivienda (excepto baños y frontal entre muebles de cocina) irán acabadas en pintura lisa, color a definir por dirección facultativa.

Se colocará falso techo continuo con placas de cartón - yeso en toda la vivienda. En las zonas húmedas las placas serán de tipo hidrófugo. Irán acabadas en pintura lisa, color a definir por dirección facultativa.



COCINAS

La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado laminado.

La encimera y frente entre muebles altos y bajos serán de cuarzo compacto y se instalará un fregadero con grifería monomando de caño extraíble de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

Los electrodomésticos incluidos en la cocina serán:

- Campana extractora extraplana telescópica integrada.
- Horno eléctrico y Microondas, ambos en acero inoxidable.
- Placa Inducción.
- Lavavajillas integrable.
- Frigorífico combi integrable.
- Lavadora de libre instalación.

WALL COVERINGS AND SUSPENDED CEILINGS

Bathrooms will be partially tiled with ceramic stoneware.

The rest of the walls will have a smooth painted finish, except for bathrooms and the kitchen splashback.

Suspended ceilings made of plasterboard will be installed throughout. In wet areas, moisture-resistant boards will be used. Finishes will be smooth paint, with colour selected by the project management team.

KITCHENS

Kitchens will be fitted with high and low cabinets in a laminated finish.

Worktops and splashbacks between the cabinets will be made from compact quartz. A single-lever mixer tap with an extendable spout and reduced water flow will be installed.

Included appliances:

- *Built-in telescopic extractor hood.*
- *Stainless steel electric oven and microwave.*
- *Induction hob.*
- *Integrated dishwasher.*
- *Integrated fridge-freezer.*
- *Freestanding washing machine.*



BAÑOS

Los baños principales se entregarán equipados con mueble y lavabo de un seno, inodoro y plato de ducha de resina de gran formato.

Los baños secundarios se entregarán equipados con mueble y lavabo de un seno, inodoro y plato de ducha.

La grifería en duchas será monomando e incluirá el pack de ducha. En lavabos será monomando.

Los aparatos sanitarios serán de color blanco.

Mampara y espejo con coste adicional en baños.

BATHROOMS

The main bathrooms will be fitted with a vanity unit and single-basin washbasin, toilet, and large-format resin shower tray.

Secondary bathrooms will include a vanity unit with single-basin washbasin, toilet, and shower tray.

All showers will feature single-lever mixer taps and include a full shower set. Washbasins will also have single-lever mixer taps.

All sanitaryware will be white.

Shower screens and mirrors are available at an additional cost.

INSTALACIONES

INSTALLATIONS





FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán polietileno reticulado aislado por su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

La instalación de saneamiento será de PVC. Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños.

Las terrazas principales de planta inferior y ático dispondrán de tomas de agua.



CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Aerotermia centralizada para producción de ACS y climatización individual mediante expansión directa.

La instalación de aire acondicionado frío calor, se realizará con distribución por conductos ocultos en falso techo y rejillas de impulsión en salón, dormitorios y cocina.

Termostato programador digital en salón.

PLUMBING AND DRAINAGE

The plumbing will use insulated cross-linked polyethylene piping, chosen for its resistance to all types of water, smooth internal surface, and lower thermal conductivity compared to metals such as copper.

Drainage installations will be made of PVC. Each home will have a main shut-off valve, as well as individual shut-off valves in the kitchen and bathrooms.

Main terraces on ground floor and penthouse levels will be equipped with water outlets.

HEATING, AIR CONDITIONING & HOT WATER

Climate control will be provided via an individual air conditioning system with an outdoor heat pump and indoor centralised units, distributing air through ducts and supply vents in the ceilings of living rooms and bedrooms.

Hot water will be produced using a sealed water heater connected to a communal tank, supplied by rooftop solar panels.

Digital programmable thermostat in the lounge.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La Instalación de telecomunicaciones se realizará según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Se dotará a la vivienda de Red digital de Servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable y se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

El grado de electrificación será elevado y la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será superior a la definida por la normativa.

Mecanismos con cargador USB integrado en salón y dormitorios. Enchufe simple en terrazas.

Las terrazas de planta baja y ático contarán con toma de TV.

Instalación de video-portero automático a color

ELECTRICITY AND TELECOMMUNICATIONS

The telecommunications system will be installed in accordance with the Common Telecommunications Infrastructure Regulations.

Each property will be equipped with an integrated digital services network (ducting) to allow for the future installation of cable television. It will also include reception systems for analogue and digital TV, radio, and telephone, with outlets in living rooms, kitchens, and bedrooms.

The level of electrification will be high, with the number of electrical and telecommunications sockets exceeding the standard regulatory requirements.

Sockets with integrated USB chargers will be fitted in the living room and bedrooms. Standard sockets will be installed on terraces.

Ground-floor and penthouse terraces will also feature a TV outlet.

Installation of colour video door entry system.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

RESIDENTIAL DEVELOPMENT AND COMMON AREAS



Los espacios comunes de **Etherna Homes** (Fase 2) han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con los gastos de comunidad que generan. En este sentido se ha intentado conjugar la variedad de equipamientos, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan aquilatar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

*The communal areas of **Etherna Homes** (Phase 2) have been thoughtfully designed with careful consideration given to the associated community expenses. The aim has been to strike a balance between offering high-quality facilities and implementing solutions that help minimise ongoing maintenance costs.*



ZONAS COMUNES

Los pavimentos de los portales serán gres porcelánico.

Los portales estarán iluminados obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La Iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).



ZONAS COMUNES EXTERIORES

Las zonas comunes en el interior de la manzana cuentan con vegetación de bajo consumo hídrico y especies autóctonas con riego por goteo automático.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- Piscina comunitaria con iluminación decorativa nocturna, zona verdes y área de solárium para poder disfrutar del baño y del sol.
- Garita de control. (Compartida entre fase 1 y 2).
- Gimnasio.
- Sala Gourmet.

COMMUNAL AREAS

The flooring in the entrance halls will be porcelain stoneware.

These areas will be illuminated to create a warm and elegant atmosphere.

Lighting in the communal areas will feature Low Energy Consumption (LEC) fixtures.

OUTDOOR COMMUNAL AREAS

The internal communal areas of the development feature low-water-consumption landscaping with native plant species, maintained via an automatic drip irrigation system.

The communal facilities will include:

- A communal swimming pool with decorative night lighting, landscaped green areas, and a sun deck for enjoying both swimming and sunbathing.
- A security gatehouse (shared between Phases 1 and 2).
- A gym.
- A gourmet lounge.



GARAJES

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido al cuarzo.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.



ASCENSORES

Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

La cabina será adaptada.

GARAGES

Garage floors will be continuous quartz-polished concrete.

Fire safety systems will comply with current regulations.

ELEVATORS

Lifts will be installed with access from all floors and directly connected to the garage floors, with automatic doors, overload detection and telephone connection.

The lift cabin will be adapted.



Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de **Etherna Homes II** para asesorarte sobre el proceso de decisión y compra.

Bienvenido a tu nueva casa

*We're here to help with any questions you may have about **Etherna Homes II** and to guide you through every step of the decision-making and purchase process.*

Welcome to your new home

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose Neinor Homes la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.

This building specifications report is for informational purposes only. Neinor Homes reserves the right to implement any technical or legal modifications as recommended by the project's lead architect or required by public authorities. In such cases, substitutions will be of equal or superior quality. All brochure images are illustrative and non-binding.