ALBORADA HOMES

BENAHAVÍS

IIS

ACABADOS
FINISHES

Edificación
Building

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se realizará en hormigón armado, sujeta a los datos del estudio geotécnico, respetando normativa vigente y CTE (Código Técnico de Edificación).

La estructura se realizará mediante hormigón armado en vigas, pilares y forjados, según normativa vigente y CTE.

FOUNDATIONS AND STRUCTURE

Reinforced concrete foundations, subject to the results of the geotechnical study, in accordance with current regulations and the Spanish Technical Building Code (CTE).

Structure via reinforced concrete beams, pillars and slabs, in line with applicable regulations and the Spanish Technical Building Code (CTE).

CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad, la cubierta plana invertida, en zonas habitables, estará impermeabilizada con doble tela asfáltica y aislamiento con planchas rígidas de poliestireno extruido.

El acabado se realizará mediante grava en zonas no transitables y solado cerámico antideslizante en zonas transitables.

ROOFING

To guarantee better thermal insulation, inverted flat roof built-up asphalt roofing (two layers) and extruded polystyrene rigid board insulation above living areas.

Gravel finish in non-trafficable areas and non-slip ceramic tile flooring in trafficable areas.

FACHADA

La fachada será con sistema Sate (aislamiento térmico exterior), que garantizan un mejor comportamiento térmico de la envolvente del edificio con respecto de los sistemas tradicionales, evitando los puentes térmicos y reduciendo la demanda energética de la vivienda.

FAÇADE

Façade with exterior thermal insulation system, which provides improved performance within thermal envelopes in the building as opposed to traditional systems, to avoid thermal bridges and reduce energy demand.

CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico, corredera, abatible u oscilobatiente, según casos, y monoblock, para evitar los puentes térmicos y reforzar el aislamiento acústico.

En salones con salida a terraza serán correderas. El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit", y con tratamiento bajo emisivo, según fachadas, para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio. El vidrio bajo emisivo permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética y, por tanto, conseguir un mayor ahorro energético y confort en la vivienda.

Se instalarán persianas de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado en dormitorios.

CARPENTRY AND GLAZING

Thermally broken lacquered aluminium frames; sliding, hinged or tilt and turn, as appropriate, and monoblock to avoid thermal bridges and enhance sound insulation.

Sliding doors in living rooms giving access to terrace. Climalit-type double glazing with dehydrated air chamber; low-emissivity glass panes, depending on the façade, for enhanced comfort and improved performance within thermal envelopes in the building. Low-emissivity glass panes can add features to double glazing, improve energy efficiency and thus save energy and enhance comfort within the property.

Lacquered aluminium louvered shutters with injected insulation in bedrooms.

Interiores
Interiors

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores se realizarán mediante tabiquería "seca" en yeso laminado, con subestructura de perfiles metálicos, aislante de lana mineral y doble placa. Divisiones entre salón y dormitorios con panel de lana mineral. En las zonas húmedas la placa de cartón yeso será de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas y zonas comunes con sistema de fábrica de ½ pie de ladrillo acústico trasdosado, hacia el interior, con aislante térmico de lana de roca y paneles de doble placa de yeso laminado, y hacia el exterior, con doble placa de yeso laminado.

INTERIOR PARTITION WALLS AND INSULATION

Dry-technology laminated plasterboard partition walls, with metal profile substructure, mineral wool insulation and two plates. Partition walls between living rooms and bedrooms via a mineral wool panel. Water-repellent gypsum plasterboard in damp areas.

Separation between apartments and common areas via six-inch thick soundproof brick wall system reinforced on the inside with rock wool insulation and laminated double plasterboard panels, and on the outside, laminated double plasterboard panels.

PAVIMENTOS

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico rectificado formato 75x75 cm modelo Mixit Blanco de KERABEN.

En las cocinas, baños, aseos y terrazas se instalará gres porcelánico rectificado antideslizante formato 75x75 cm modelo Mixit Blanco de KERABEN.

FLOORING

The floors of the house will be of white, 75x75 cm, Mixit-model rectified porcelain stoneware tiles by KERABEN.

In kitchens, bathroom, toilets and terraces there will be white, 75x75 cm, Mixit-model non-slip rectified porcelain stoneware tiles by KERABEN.

Mixit Blanco 75x75 cm
White Mixit 75x75 cm

Mixit Blanco 75x75 cm antideslizante
White Mixit non-slip 75x75 cm

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y bisagra antipalanca. Con mirilla panorámica, manivela interior y tirador en cara exterior. Acabado lacado.

Las puertas interiores serán abatibles o correderas semi-macizas de madera lacadas y lisas, con burlete de goma de protección acústica.

Los armarios empotrados serán empotrados con puertas abatibles o correderas de igual acabado que las puertas de paso, revestidos interiormente en acabado laminado liso, y contarán con barra de colgar.

Los herrajes, manillas y tiradores similares a los instalados en las puertas de paso.

INTERIOR JOINERY

Reinforced front door with anti-crowbar hinges and a 3-point anchor security lock; with panoramic peephole, doorhandle on the inside and pull knob on the outside, and lacquered finishing.

Smooth lacquered semi-solid wood interior doors — hinged or sliding — with rubber weather strip for acoustic protection.

Smooth laminated lined built-in wardrobes with hinged or sliding doors and same finishing as interior doors; they include hanging rail.

Matt chrome-plated ironwork, doorknobs and pull knobs similar to those fitted to doors between rooms.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Baño principal
Zonas húmedas ducha y frente de lavabo revestimiento con gres en gran formato modelo Evoque Blanco mate formato 40x120 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Baño secundario
Frente de ducha alicatado con azulejo en gres rectificado modelo Future Concept Beige formato 30x90 cm, frente de lavabo alicatado con azulejo en gres rectificado modelo Future Beige formato 30x90 cm, ambos de KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Aseos
Frente de lavabo alicatado con azulejo en gres rectificado modelo Future Beige formato 30x90 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Cocina
El frente de la cocina, separación entre mueble alto y bajo, se realizará con el mismo material de la encimera.

Falsos techos con placa de yeso laminado en toda la vivienda y de lamas de aluminio lacado en terrazas.

Foseado perimetral en zonas de cortinas.

Pintura plástica lisa de colores suaves en paredes y blanca en techos.

CLADDING AND SUSPENDED CEILINGS

Master bathroom
Large-medium format earthenware wallcladding White, Evoque-model matt-finish 40x120 cm tiles by KERABEN, combined with smooth flat water-based paint in bathrooms.

Secondary bathroom
Shower front will be tiled with Future Concept-model rectified white 30x90 cm stoneware tiles, washbasin front tiled with Future Concept-model rectified beige 30x90 cm stoneware tiles, both by KERABEN, combined with smooth finish plastic paint on all other walls.

Toilets
Washbasin front tiled with Future-model rectified beige 30x90 cm stoneware tiles by KERABEN, combined with smooth finish plastic paint on all other walls.

Kitchen
The kitchen unit front and the separation between upper and lower units will be finished in the same material as the work top.

Laminated plasterboard suspended ceilings across the apartments and lacquered aluminium slat suspended ceilings on terraces.

Perimeter plaster dark moulding in curtain area.

Soft-colour smooth flat water-based paint on walls and white paint on ceilings.

Evoque Blanco mate 40x120 cm
Evoque White matt-finish 40x120 cm

Future Concept Beige 30x90 cm
Beige Future Concept 30x90 cm

Future Beige formato 30x90 cm
Beige Future 30x90 cm

COCINAS

La cocina, tipo isla, se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado laminado/estratificado, encimera marca silestone y copete en cuarzo compacto del mismo material.

Se instalará fregadero de acero inoxidable modelo Acquario Line AEX 610 y grifería modelo ATLAS pull-out, ambos de la marca FRANKE.

El equipamiento incluido en la cocina e isla, marca BOSCH, será:

· Campana extractora integrada.
· Horno.
· Microondas.
· Placa inducción de tres zonas.
· Lavadora de acero inoxidable.
· Lavavajillas integrado.
· Frigorífico integrado.

KITCHENS

The kitchen unit, which will be the island type, will be delivered to include large capacity upper and lower units with a laminated/layered finish, a Silestone brand work top and a matching quartz edging strip.

It will be installed with a stainless-steel Acquario Line AEX 610 model sink with ATLAS pull-out-model mixer taps, both by FRANKE.

The BOSCH equipment included in the kitchen and island will be:

· Integrated extractor hood
· Oven.
· Microwave.
· Three-zone induction hob.
· Stainless-steel washing machine.
· Built-in dishwasher.
· Built-in refrigerator.

BAÑOS

Los baños se equiparán con aparatos sanitarios en porcelana vitrificada blanca. Se dispondrán lavabos de porcelana color blanco, modelo Basic BC810 de 48x28 cm de la marca KRION PORCELANOSA, en encimera de KRION K-LIFE de PORCELANOSA, dos senos en baño principal con mueble bajo encimera, un seno en secundarios con balda bajo encimera y en los aseos un seno.

El inodoro empotrado tanto en baño principal, secundario y aseo será marca Noken, modelo Arquitect suspendido de la casa Porcelanosa.

Se instalarán duchas de resina modelo Land Stone blanco de Porcelanosa adaptada al hueco y mampara en todos los baños.

La grifería de ducha será cromada termostática en todos los baños, de la marca NOKEN de PORCELANOSA modelo NK LOGIC, con rociador de techo modelo Rondo de Porcelanosa y rociador de mano.

En lavabos grifería monomando marca PORCELANOSA modelo NOKEN NK LOGIC.

BATHROOMS

White vitreous porcelain sanitary ware. White porcelain washbasins, model Basic BC810 48X28 cm by KRION PORCELANOSA over countertop washbasins or washstands KRION K-LIFE by PORCELANOSA, with two washbasins and unit below countertop in master bathrooms, single washbasin in secondary bathrooms with shelf below countertop and single washbasin in toilets.

The built-in toilet flush both at primary, secondary bathroom and toilet wil be brand Noken, Arquitect suspended model by Porcelanosa.

Model Land White Stone by Porcelanosa adapted to the hollow and shower screen in all bathrooms will be installed in resin showers

Chrome thermostatic shower faucets in all bathrooms, in PORCELANOSA NOKEN NK LOGIC-model, with a Porcelanosa Rondo-model ceiling mounted rainfall shower head and a separate, hand-held shower head.

PORCELANOSA NOKEN NK LOGIC-model in mixing-faucets.

BAÑO PRINCIPAL
MASTER BATHROOM

Encimera continua *Continuous counter-top with double basin Krion, K-life model*

NATURAL

Mueble bajo encimera color Natural
Lower unit in Natural colour

Grifería lavabo
Washbasin taps

Inodoro suspendido
Wall-mounted toilet

Grifería ducha termoestática
Thermostatic shower taps

Plato de ducha Land Stone blanco
White Land Stone shower tray

BAÑO SECUNDARIO
SECONDARY BATHROOM

Encimera continua Krion k-life un seno
Continuous countertop with single basin Krion, K-life model

ROBLE ÁFRICA

Balda bajo encimera color Roble África
Shelf below in African Oak colour

Grifería lavabo
Washbasin taps

Inodoro suspendido
Suspended toilet

Grifería ducha termoestática
Thermostatic shower taps

Plato de ducha Land Stone blanco
White Land Stone shower tray

ASEOS
TOILETS

Encimera continua Krion k-life un seno
Krion, K-life model, continuous countertop with single basin

Grifería lavabo
Washbasin taps

Inodoro suspendido
Suspended toilet

Instalaciones
Facilities

CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO Y AGUA CALIENTE

La instalación de aire acondicionado se realizará mediante aerotermia, instalación de alta eficiencia energética para climatización y producción de agua caliente sanitaria con instalación individual dimensionada para cada tipología.

Todas las viviendas tendrán instalación de aire acondicionado individual basado en unidades con bomba de calor, distribuido por conductos de aire en falso techo, con rejillas de impulsión en salones y dormitorios.

Se dispondrá de termostato programador digital en salones.

HEATING, AIR CONDITIONING AND DOMESTIC HOT WATER

Aerothermal air conditioning facility; high energy efficiency HVAC and domestic hot water system, individually sized for each property type.

Individual air conditioning facility for each property via heat pump unit, duct distribution system located on suspended ceilings and discharge grilles in living rooms and bedrooms.

Digital setback thermostat in living rooms.

INTERRUPTORES

Mecanismos eléctricos Niessen Sky, color blanco.

WALL SWITCHES

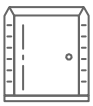
Electrical mechanisms by Niessen, Sky model, in white.

Niessen Sky color blanco
Niessen Sky model in white

Urbanización y zonas comunes
Residential development and common areas

Los espacios comunes de Alborada Homes 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.

Common spaces in Alborada Homes have been envisaged and designed having regard to the service charges they generate. In this sense, we have striven to combine the various equipment in order to offer high-quality facilities and solutions that allow to minimise maintenance costs.



PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de portales, pasillos y escaleras serán de solado de gres porcelánico rectificado antideslizante modelo Boston Topo de PORCELANOSA, con formato 60x60 cm.

Los paramentos verticales se terminarán mediante un panelado con piedra natural de mármol, color a definir por la DF.

Escaleras con peldañeado gres porcelánico rectificado antideslizante modelo Boston Topo de PORCELANOSA. Primer tramo en el mismo acabado que el portal. Sus paramentos verticales se terminarán con pintura plástica lisa.

Los descansillos de viviendas contarán con revestimiento de paramentos verticales con pintura lisa o revestimiento vinílico.

Las zonas comunes contarán con iluminación de Bajo Consumo de Energía (LBCEs)

DOORWAYS AND STAIRCASES

Rectified porcelain non-slip 60x60 cm stoneware tiles, Boston Topo model by PORCELANOSA flooring in doorways, landings and staircases.

Wall cladding will be panelled in natural marble, coloured to be defined by the Project Management.

Rectified porcelain non-slip stoneware tiles, Boston Topo model by PORCELANOSA in staircases. First section features same finishing as doorway. Smooth flat water-based paint on walls.

Smooth paint or vinyl cladding on walls on landings.

Energy-efficient lighting in common areas.

ZONAS COMUNES EXTERIORES

El proyecto cuenta con urbanización ajardinada con vegetación autóctona local divididas en:

Arbóreas: Pino Carrasco y Quejigo
Arbustivas: Enebro, Espino, Lentisco y Olivilla
Endémica: Arenaria, Serpentinicola y Staehelina Baetica

En la zona de piscina se plantarán Palmeras Washingtonia.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

Piscina rebosante comunitaria para adultos con área de solarium para poder disfrutar del baño y del sol, ubicada en la parcela R.N.-3. El vaso se la piscina se ejecutará mediante mosaico tipo "gresite" de la marca HISBALIT, modelo NIEBLA 363B o similar. El solado zona de piscina se ejecutará mediante tarima tecnológica sintética (Clase 3) DICODECK hueca antideslizante, una cara lisa y otra rayada, de color café formada por tablas macizas de composite (WPC) con fibras de madera y polietileno de 2200x145x25 mm, una cara rayada antideslizante.

Gimnasio comunitario, integrado en la edificación, ubicado en la parcela R.N.-3. Llevará pavimento laminado tipo TARKETT, modelo Essentials 832 Oak Plank, gris claro de 129,2x19,4 cm y rodapié de madera lacada en el mismo color que las paredes. Los paramentos verticales con pintura plástica lisa.

EXTERIOR COMMON AREAS

Landscaped residential development, which includes local, native plants of the following types:

Trees: *Aleppo Pine and Gall Oak*
Bushes: *Juniper, Gorse, mastic and Shrubby Germander*
Endemic: *Sandwort, Serpentine and Staehelina Baetica daisies*

Washingtonia palm trees will be planted in the swimming pool area

Communal equipment includes:

Shared infinity pool *with sun deck to enjoy a swim and sunbathe on plot R.N.-3. The interior of the pool will be finished in HISBALIT NIEBLA 363B or similar model "gresite" type micro-tiles. The floor around the pool will be a hollow synthetic technological boardwalk (Class 3) by DICODECK with one side smooth and the other ridged in a coffee colour and made up of solid 2200x145x25 mm composite boards (WPC) with wood fibres and polythene with one side non-slip and ridged.*

Community gym, *as part of the building, installed on plot R.N.-3. This will have TARKETT type 129,2x19,4 cm laminated flooring, Essentials 832 Oak Plank-model in a light grey colour and skirting board in lacquered wood of the same colour as the walls. Walls will be painted in smooth finish plastic paint.*

GARAJES

La puerta de acceso al garaje será mecanizada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido. En rampas y zonas exteriores será de hormigón impreso.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente. Se incluyen extintores móviles y señalización horizontal y vertical de evacuación.

GARAGE

Mechanical garage door with remote control.

Polished continuous concrete garage flooring. Ramps and exterior areas feature printed concrete.

Firefighting system in line with applicable regulations. Portable extinguishers and horizontal and vertical evacuation signs are included.

ASCENSORES

Ascensores de primera línea, con cabina dotada de conexión telefónica, puertas automáticas, espejo y acabados interiores a definir por la DF .

Características energético-eficientes:

Modo de espera (stand-by).
Cabina con iluminación energético-eficiente.
Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

LIFTS

Lifts feature the latest technology and include automatic lift cabin doors, dial-up system and mirror; interior finishes to be determined by the Project Management.

Energy-efficient features:

Stand-by mode.
Cabin with energy-efficient lighting.
Drive with variable frequency, speed and power control.

IIS