



ESTRELLA DEL MAR  
MARBELLA

**Memoria de calidades**  
**Building Specifications**





## 01. CIMENTACION Y ESTRUCTURAS

La estructura de tu casa es de hormigón armado con forjados bidireccional sobre rasante con bovedillas de EPS para una mayor eficiencia térmica. Calculada según el Código Técnico de la Edificación. La cimentación está proyectada de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico.

## 02. FACHADAS - CERRAMIENTOS EXTERIORES

Para que disfrutes de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella, las fachadas de tu hogar estarán diseñadas para mejorar la eficiencia energética de la vivienda, con hoja cerámica exterior, cámara de aire intermedia con aislamiento térmico y hoja interior de doble placa de yeso laminado sobre estructura portante con lana de roca. El acabado final al exterior se realizará con mortero de cemento bicapa o mediante aplacado de Piedra natural o cerámica (a definir por la DF), según las determinadas zonas de fachada.

## 01. FOUNDATIONS AND STRUCTURE

The structure of your home is in reinforced concrete with two-way slabs above grade with EPS top slabs for greater thermal efficiency. It is calculated according to the Spanish Building Technical Code. The foundations are planned according to the conclusions from the Geotechnical Study.

## 02. FAÇADES - EXTERIOR WALLS

To enjoy your new house even before you get in, the façades of your home will be designed to improve household energy efficiency, with exterior ceramic skin, intermediate air gap with thermal insulation and interior skin of double plasterboard laminated on load-carrying structure with rock wool. The final exterior finish will be in two-layer cement mortar or natural stone or ceramic cladding (to be defined by project and site management) depending on the particular façade areas.

## Memoria de calidades Building Specifications

## 03. CARPINTERÍA EXTERIOR

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

La Promoción dispone de:

La carpintería exterior será en aluminio lacado, con rotura de puente térmico como mejora de aislamiento térmico, el sistema incluye persianas enrollables motorizadas de lamas de aluminio en dormitorios, y dispondrá de doble acristalamiento con atenuación térmica para mayor eficiencia energética y acústica para la mejora del bienestar.

Las barandillas de las terrazas exteriores de fachada se configurarán con perfiles de aluminio y vidrios transparentes y traslucidos entre divisiones de viviendas.

## 04. CUBIERTAS

Para garantizar un mejor aislamiento térmico, se dispondrán materiales aislantes en todas las zonas impermeabilizadas con uso vividero inferior y se configurarán los distintos tipos de cubiertas según su situación y uso. Las terrazas principales y áticos de viviendas contarán con suelo acabado con pavimento de baldosas cerámicas de gres antideslizante flotante sobre plots, previa impermeabilización mediante sistema de tratamiento asfáltico.

Las terrazas secundarias y de planta baja de viviendas se ejecutarán con solería de gres antideslizante y contarán con un rodapié del mismo material en las zonas que se requiera. En el caso de cubiertas técnicas destinadas a albergar instalaciones, la solución constructiva será mediante cubierta plana invertida no transitable terminadas en árido.

## 03. EXTERIOR JOINERY

The combination of exterior joinery and glazing ensures compliance with the Spanish Building Technical Code, specifically the Basic Documents on Energy Saving and Noise Protection, increasing the level of comfort within the home.

In the Development:

Exterior joinery will be in lacquered aluminium, with thermal break for improved thermal insulation. The system includes motorised roll-up aluminium slat blinds in bedrooms and will have double glazing with thermal attenuation for greater energy and acoustic efficiency for enhanced well-being.

The exterior façade terrace guardrails will be configured with aluminium profiles and transparent glazing, with translucent glazing between units.

## 04. ROOFS

To ensure better thermal insulation, there will be insulating materials in all waterproofed areas with habitable use below and the various types of roof will be configured according to their location and use. The main terraces and penthouses will have flooring finished with ceramic tiling in non-slip stoneware floating on pads, after waterproofing by means of an asphalt treatment system. The secondary and ground floor home terraces will be executed in non-slip stoneware flooring and will have a skirting in the same material in the areas required.

In the case of technical roofs intended to house installations, the construction solution will be an inverted non-trafficable flat roof finished with aggregate.



## 05. DIVISIONES INTERIORES

La tabiquería seca empleada en tu nueva vivienda resulta de gran utilidad porque se evitan las rozas y se suprimen los puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio que queda entre los tabiques. Además, se consigue un acabado exterior óptimo para la aplicación de pintura lisa.

Las divisiones interiores de la vivienda serán mediante sistema de tabiquería seca, compuesto de dobles placas de yeso laminado ancladas a la estructura del edificio mediante sistema portante, incorporando en todos los casos aislamiento termoacústico. En aquellas zonas que limiten con cuartos húmedos las placas serán antihumedad.

Las separaciones entre viviendas se resolverán dentro de la solución constructiva de tabiquería seca mediante dobles placas y chapa de acero intermedia, incorporando aislamiento termoacústico en ambas viviendas. En aquellas zonas que limiten con cuartos húmedos las placas serán antihumedad.



## 05. INTERIOR DIVISIONS

The dry partition used in your new home is very useful because running installations through the intermediate space between the partitions avoids the need to make grooves in walls and eliminates acoustic bridging. This also gives an optimal exterior finish for application of smooth paint.

The interior divisions inside the home will make use of a dry partition system, composed of double laminated plasterboard anchored to the building structure by means of a load-bearing system, incorporating thermal/acoustic insulation in all cases. In areas bordering wet rooms, the plasterboards will be moisture resistant.

Separations between homes will be resolved within the dry partition construction solution by means of double plasterboards and intermediate steel sheet, incorporating thermal insulation in both homes. In areas bordering wet rooms, the plasterboards will be moisture resistant.

## Memoria de calidades Building Specifications

## 06. CARPINTERÍA INTERIOR

Acciona, también ha cuidado al máximo la carpintería interior para que disfrutes de todos los detalles de tu nueva casa.

La puerta de acceso a tu vivienda será acorazada con terminación interior igual que el resto de la carpintería y exterior con tablero fenólico. Los acabados de la puerta acorazada definidos en mediciones son: haya vaporizada al interior y a definir por la DF en el exterior Bisagras antipalanca y cierre de seguridad, mirilla óptica y pomo tirador, siendo los herrajes cromados o acero inoxidable.

Las puertas de paso interiores serán ciegas de una o dos hojas con acabado haya vaporizada o lacado en blanco y herrajes color aluminio o terminación cromada, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y actual. Las puertas de dormitorio principal y todos los baños incluirán condensa.

Los armarios serán tipo block, para empotrar, de hojas abatibles o correderas lacadas en blanco o haya vaporizada, a juego con el resto con el resto de la carpintería. El interior estará revestido y cuenta con división de maletero y barra de colgar.

## 06. INTERIOR JOINERY

Acciona has also taken the utmost care with the interior joinery so you can enjoy all your new home's details.

The entrance door to your home will be armoured. Its interior finish will match the rest of the joinery and the exterior will be in phenolic board. The armoured door finishes defined in surveying are: steamed beech internally and to be determined by project and site management externally. Anti-pry hinges and security lock, optical sight glass and knob handle, with chromed or stainless steel fittings.

The interior doors will be plain, of one or two leaves, finished in steamed beech or white lacquered and with aluminium-coloured or chrome-finish fittings, giving the home an elegant, contemporary look. Bathroom and master bedroom doors will include locks.

The wardrobes will be of block type, to be built in, with hinged or sliding doors in steamed beech or white lacquered to match the rest of the joinery. The interior will be lined and will have luggage compartment division and clothes hanger rail.





## 07. PAVIMENTOS Y ALICATADOS

### Vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios

En el pavimento de las estancias interiores de la vivienda se dispondrán baldosas de gres porcelánico sobre mortero de nivelación.

Todas las estancias, a excepción de los baños, estarán rematadas con un rodapié de gres o con terminación lacada en blanco a juego con la carpintería interior para crear un ambiente completamente integrado a toda la vivienda.

### Terrazas

En terrazas el pavimento será de baldosas de gres antideslizante y rematadas con rodapié.

### Baños

Los paramentos verticales de los baños, tanto principal como secundarios, irán revestidas de gres cerámico.

### Cocinas

Las paredes de las cocinas irán pintadas excepto en zona de encimera.

### Zonas comunes

En zonas comunes el pavimento será de baldosas de piedra natural o cerámico, a definir por la DF y rematadas con un rodapié del mismo material.

## 07. FLOORING AND TILING

### Lobby, lounge, hallway and bedrooms

Porcelain stoneware tiles will be laid on levelling mortar in the home's interior rooms. All rooms, except for the bathrooms, will be finished with a stoneware skirting or with white lacquered termination to match the interior joinery to create a fully integrated environment throughout the home.

### Terraces

Flooring on the terraces will be of non-slip stoneware tiles and finished with skirting.

### Bathrooms

The vertical walls of the bathrooms, both main and secondary, will be lined with ceramic stoneware.

### Kitchens

Kitchen walls will be painted, except in the worktop area.

### Common areas

The flooring in common areas will be tiled in natural stone or ceramic, to be defined by project and site management, and finished with a skirting in the same material.



## 08. TECHOS

En toda la vivienda se dispondrá sistema de yeso laminado continuo para el revestimiento de techos. En baños secundarios, o las estancias que alberguen instalaciones registrables bajo falso techo, se dispondrá el registro correspondiente.

## 09. PINTURA

Las paredes y techos del resto de la vivienda irán pintadas en pintura lisa, color blanco o tonalidad suave a definir por dirección facultativa.

## 10. ILUMINACIÓN

El ambiente de tu casa contará con luminarias en zonas comunes y terrazas exteriores acorde con el diseño del conjunto, la iluminación general comunitaria se resolverá con sistema LED como mejora de consumo energético. Se incluyen aros tipo Led para empotrar en los distribuidores, pasillos, baños y cocina. Según planos del proyecto y aprobados por la Dirección Facultativa.

## 08. CEILINGS

There will be a continuous laminated plasterboard system for ceiling lining throughout the home. In secondary bathrooms, or in rooms that house installations to be accessed through false ceiling, there will be the corresponding inspection hatch.

## 09. PAINTING

The walls and ceilings in the rest of the home will be painted in smooth paint, in white or a pastel colour to be defined by project and site management.

## 10. LIGHTING

Your home's environment will have light fittings in common areas and outdoor terraces in line with the design of the whole. General communal lighting will be resolved using an LED system for improved energy consumption. LED-type ring lamps are included for recessing in halls, corridors, bathrooms and kitchen. According to project plans and approved by the project and site management.



## 11. PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE/CLIMATIZACIÓN/CALEFACCIÓN

La producción del agua caliente y de la climatización de todas las viviendas de la promoción se realiza mediante una bomba de calor aerotérmica de máxima eficiencia energética; este sistema supone una medida de ahorro energético frente a otros más convencionales y simplifica las instalaciones habituales reduciendo al suministro eléctrico el aporte energético necesario.

El sistema de acondicionamiento de aire y climatización de tu vivienda dispondrá de regulación de temperatura incorporando modo refrigeración y calefacción.

Se dispondrán en el interior de las viviendas las unidades de impulsión y en zona exterior los de compresores.

La distribución de aire en el modo climatización se realizará mediante conductos debidamente aislados y rejillas de impulsión y retorno por estancia delimitada mediante Airzone.

Para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa el sistema de calefacción se realizará mediante suelo radiante. El control de temperatura se consigue con el empleo de un termostato. Gracias al suelo radiante, disfrutarás de la temperatura ideal: la calefacción se conseguirá mediante un circuito de tuberías de agua que discurrirá bajo el pavimento de toda tu casa. Esta instalación destaca por aportar calor de manera uniforme, permitiendo a su vez disponer de más espacio libre en la vivienda en comparación con el tradicional sistema de radiadores, además supone una mayor eficiencia energética.

## 11. HOT WATER PRODUCTION/AIR CONDITIONING/HEATING

Production of hot water and heating and air conditioning in all the development's homes comes from an air source heat pump of maximum energy efficiency. This system is a measure that gives energy savings over more conventional ones and it simplifies the usual installations by limiting the energy input needed to the electricity supply.

The air conditioning and climate control system in your home will have temperature adjustment incorporating cooling and heating modes.

The supply units will be inside the homes and the compressor units will be in an exterior area.

Air distribution in the climate control mode will be through properly insulated ducts and supply and return grilles for each room delimited by means of Airzone.

The heating system will use underfloor heating so you enjoy maximum comfort in your new home. Temperature control is achieved using a thermostat. Use of underfloor heating will mean you enjoy ideal temperatures: heating will be achieved used a water pipework circuit running under the flooring throughout your home. This facility excels due to its uniform heating, while giving more free space in the home compared to the traditional radiator system, as well as resulting in better energy efficiency.



## 12. ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

La vivienda estará dotada con los servicios regulados por Reglamento Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT) y su instalación eléctrica tendrá el grado de electrificación conforme a las Normas vigentes.

Cada vivienda tendrá incorporado un videoportero con pantalla a color y se establecerá una conexión con la placa exterior.

Todas las terrazas y solarium dispondrán de tomas de corriente para uso exterior.

## 13. COCINA

La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos con acabado laminado blanco. La encimera y frente entre muebles altos y bajos será de cuarzo compacto y se instalará fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

El equipamiento incluido en la cocina será:

- Campana extractora.
- Horno eléctrico y Microondas.
- Placa de inducción.
- Frigorífico.
- Lavadora.
- Lavavajillas.

## 12. ELECTRICITY AND COMMUNICATIONS

The housing will be equipped with the services regulated by the Spanish Telecommunications Infrastructure Regulation (ICT) and the level of electrification of its electrical installations will be to the current standards.

Each home will have a video entry system with colour screen and a connection will be made to the exterior panel.

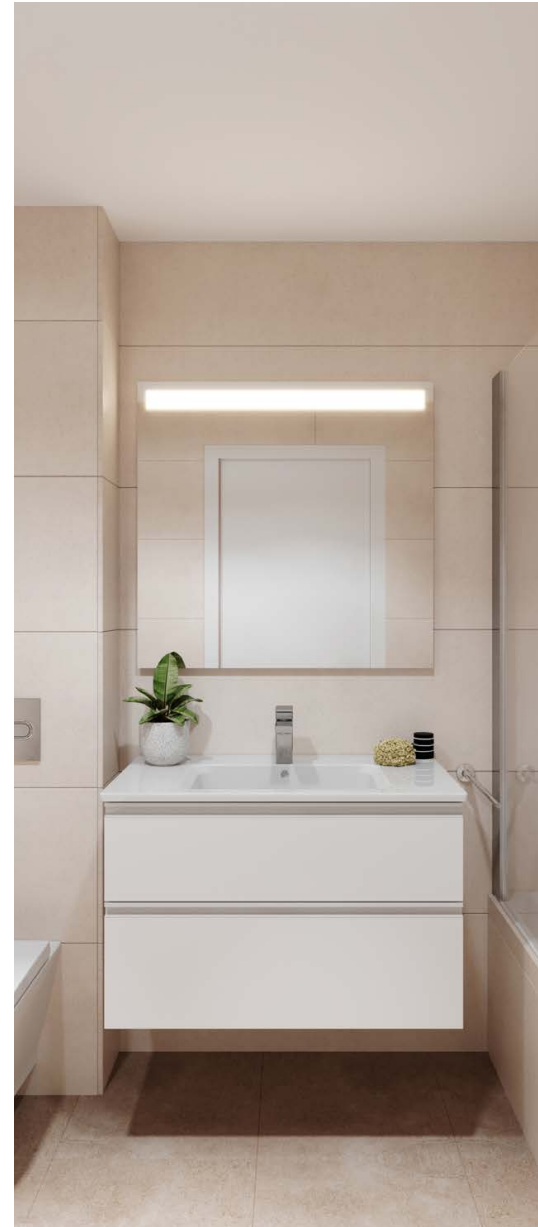
All the terraces and solarium will have power outlets for outdoor use.

## 13. KITCHEN

The kitchen will be furnished with high and low kitchen units with white laminate finish. The worktop and facing between high and low units will be of compact quartz and a stainless steel sink will be installed with low flow mixer taps, so reducing water consumption.

The equipment included in the kitchen will be:

- Extractor hood.
- Electric oven and microwave oven.
- Induction hob.
- Refrigerator.
- Washing machine.
- Dishwasher.



## Memoria de calidades Building Specifications

## 14. BAÑOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco. Los inodoros serán suspendidos y dispondrán de mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua y tapa de caída amortiguada.

Los baños principales dispondrán de lavabo y bañera.

Los baños secundarios dispondrán de lavabo y ducha.

Todas las griferías de lavabos serán monomando incluyendo aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua. Las griferías de ducha y bañera tendrán sistema termostático.

## 14. MAIN AND SECONDARY BATHROOMS

The bathrooms will have sanitary ware of modern design, finished in white. The toilets will be wall-hung and will have a dual flush mechanism to facilitate water saving and a soft-close lid.

The main bathrooms will have a washbasin and bathtub.

The secondary bathrooms will have a washbasin and shower.

All sink taps will be mixer taps and include aerators to improve flow to reduce water consumption. Shower and bath taps will have a thermostatic system.



## 15. ZONAS COMUNES

Al entrar en los vestíbulos de planta baja y acceso a los edificios, encontrarás una decoración con materiales nobles y pintura decorativa.

En los vestíbulos de planta piso, también se dispondrán pavimentos de piedra natural o cerámicos a definir por la DF, acorde con el diseño previsto en portales.

La iluminación de todas estas estancias incluirá luminarias LED con temporizadores y detectores de presencia zonificadas por planta.

El conjunto inmobiliario está dotado de diversas instalaciones de ocio y diversión, incluyendo una piscina de adultos.

La urbanización cuenta con una sala de coworking y gimnasio, para uso y disfrute de los vecinos.

Se dispondrán igualmente aseos en los entornos de las instalaciones, uno de ellos previsto para uso social a disposición de la Comunidad de Propietarios.

La zona común exterior se configurará con paseos peatonales, decoración paisajística o acabados en pavimento de piedra natural o cerámico, o tratamiento de terminaciones de jardinería según las localizaciones. Las zonas de estancia se han concebido como espacios tranquilos rodeados de naturaleza.

Todas las extensiones dedicadas a jardinería serán decoradas con criterios paisajísticos usando plantaciones y arbolados preferentemente autóctonos y de bajo consumo hídrico. Se dotará la red de riego de instalaciones de control de aporte de agua y mecanización de valvulería zonificable como medida de mejora del consumo de agua.

## 15. COMMON AREAS

As you enter the ground floor lobbies and entrances to the buildings, you will find decoration with noble materials and decorative paint.

There will also be natural stone or ceramic flooring on the first floor lobbies, to be defined by project and site management, in line with the design planned for hallways.

Lighting in all these areas will include LED luminaires with timers and presence detectors in zones by floor.

The building complex is equipped with various leisure and entertainment facilities, including an adults' pool.

The development has a co-working room and gymnasium, for neighbours' use and enjoyment.

There will also be toilets provided neighbouring the facilities, one of them intended for social use at the disposal of the Resident's Association.

The outdoor common area will be configured with pedestrian walks, landscape decoration or finishes in natural stone or ceramic paving or garden edging treatments, depending on location. The leisure areas have been conceived as peaceful spaces surrounded by nature.

All garden areas will be decorated with landscaping criteria with plants and tree covering, preferably using native species that also have low water consumption. The irrigation network will be equipped with water supply control facilities and zoned valve mechanisation as a measure to improve water consumption.

## 16. GARAJES

Se disponen garajes en sótanos bajo la rasante edificatoria, los accesos rodados se realizan a través de accesos habilitados al efecto sin interferir en las circulaciones peatonales de la urbanización, con preinstalación de recarga para vehículos eléctricos. La puerta de acceso de vehículo será mecanizada y automática con apertura por llave magnética y mando a distancia.

El pavimento en el caso de los parkings en sótano será revestimiento epoxídico coloreado de hormigón fratasado mecánicamente con terminación de cuarzo, igualmente en la zona bajo rasante se dispondrán trasteros y cuartos técnicos comunitarios, sistema de contraincendios con control de niveles de CO y alumbrado temporizado.

## 17. ASCENSORES

Se instalarán ascensores eléctricos con puertas automáticas de apertura telescópica, detección de sobrecarga y conexión telefónica. Los ascensores tendrán características energéticas eficientes. Su recorrido incluye la planta sótano de cada bloque.

Características energético-eficientes:

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

## 16. GARAGES

There are garages arranged in basements below building grade. The vehicle entrances are through access routes enabled for the purpose without interfering with the development's pedestrian traffic, with pre-installation of electric vehicle charging. The vehicle entrance door will be motorised and automatic with magnetic key and remote control opening.

The basement car flooring will have coloured epoxy coating on mechanical screed concrete with quartz finish. The area below grade will also be provided with community storage rooms and technical rooms, firefighting system with CO level control and timed lighting.

## 17. LIFTS

Electric lifts will be installed with automatic telescopic doors, overload detection and telephone connection. The lifts will have efficient energy features. Its run includes the basement floor in each block.

Energy-efficient features:

- Standby mode.
- Energy-efficient cabin lighting.
- Drive unit with speed, power and variable frequency control.

## BREEAM®

La promoción contará con el sello sostenible BREEAM®. The development will have the BREEAM® sustainable seal.

BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio. ACCIONA INMOBILIARIA, incorpora las directrices del protocolo de sostenibilidad BREEAM® en todas sus promociones de ámbito nacional.

BREEAM® promotes more sustainable construction, resulting in economic, environmental and social benefits for everyone linked to a building's lifetime. ACCIONA INMOBILIARIA, incorporates BREEAM® sustainability protocol guidelines into all its developments throughout Spain.

La presente memoria, infografías y planos son meramente orientativos y no vinculantes desde el punto de vista contractual. ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U. se reserva la facultad de introducir modificaciones que vengan motivadas por razones comerciales, técnicas o jurídicas, siempre que no conlleven merma de la calidad del proyecto. Consulte en el punto de venta toda la información y documentación que indica el RD 515/89 de 21 de abril y la normativa autonómica aplicable.

Legal warning: The current specifications, infographics and plans are merely illustrative and not contractually binding. ACCIONA INMOBILIARIA S.L.U. reserves the right to insert amendments due to commercial, technical or legal reasons, as long as they do not affect the quality of the project. Please check at the point of sale all the information and documentation indicated in the RD 515/89 from April 21 and the corresponding autonomous regulations.



