



Building specifications
Memoria de calidades

Idilia Views
Rincón de la Victoria

AEDAS
HOMES

“At Idilia Views, the building is conceived as a place to look out to sea from the serenity of a mountain location. Each dwelling has the Mediterranean as the backdrop for the lives lived therein. Their design is arranged to control their exposure to sunlight using great heights, thus enabling us to experience the comfort of their superb terraces situated to enjoy the views and the sunshine”.

AMA Architects

“En Idilia Views, la edificación surge como un lugar para mirar al mar desde la serenidad de la montaña. Cada vivienda captura el Mediterráneo como telón de fondo para vivir. Se juega con el diseño para controlar el soleamiento mediante grandes vuelos que nos permiten habitar de manera confortable espléndidas terrazas orientadas a las vistas y al sol”.

AMA Arquitectos



Idilia Views

Rincón de la Victoria

Welcome Bienvenidos

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

What do you need?

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

¿Qué necesitas?

AEDAS
HOMES

Non-contractual and merely illustrative images subject to modifications of a technical, legal or commercial nature of the optional management or competent authority. The infographics of the façades, common elements and other spaces are indicative and may be subject to verification or modification in technical projects. The furniture of the interior infographics is not included and the equipment of the houses will be indicated in the corresponding quality report. All the information and delivery of documentation will be done in accordance with the provisions of Royal Decree 515/1989 and other regulations that could complement it, whether they be of a state or regional nature.

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.



Your community
Tu urbanización

01

Your community Tu urbanización

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.

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.

The community interior

Your community will make you feel proud of your new home even before you go inside. At Idilia Views, we have created an enclosed space, inside which you will enjoy garden and leisure areas.

To help you share unforgettable moments with those you love the most, the development will come with separate swimming pools for adults and children, gardens and bicycle storage facilities.

Urbanización interior

Tu urbanización conseguirá que te sientas orgulloso de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella. En Idilia Views se ha ideado un espacio cerrado en cuyo interior disfrutarás de zonas ajardinadas y de esparcimiento.

Para compartir momentos inolvidables con los que más quieres, la promoción contará con una piscina de adultos y otra infantil, jardines y espacios para guardar bicicletas.



Adult swimming pool with salt-water chlorination system
Piscina para adultos de cloración salina



Solarium area
Espacio de solárium



Bicycle storage area
Espacio para bicicletas



Children's swimming pool with salt-water chlorination system
Piscina para niños de cloración salina



Garden area
Zona ajardinada



Accessibility ramps
Accesibilidad mediante rampas

Access points

At Idilia Views, the utmost attention has been paid to the community areas. The floors of the indoor spaces will be finished in porcelain stoneware and the walls will combine different materials depending on the area.

They will also include technology in the form of lighting triggered by motion sensors and with timers which will add up to important energy savings at the end of the month thus rationalising resource use and consumption.

The elevators, which can be accessed from the garage to all the floors in the building, will have fittings in accordance with the rest of the project and be sized to meet Accessibility Regulations. They will have automatic doors and likewise be fitted with an alarm and a telephone service for emergencies.

Accesos

En Idilia Views los espacios comunitarios están cuidados al máximo. Los suelos de las zonas comunes interiores irán acabados en gres porcelánico y las paredes combinarán distintos materiales según la zona.

La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia, temporizadores, 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 del edificio, tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Sus puertas serán automáticas y de acero inoxidable en cabina, y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

02

Your home
Tu vivienda



Hall, lounge-dining room, passageway and bedrooms

In your new home, the flooring in the hall, lounges, bedrooms and passageways will be in porcelain stoneware. The floors will be finished with a white lacquered skirting board to match the interior carpentry, thus creating a fully integrated ambience throughout the entire dwelling. The walls will be finished in plain emulsion. Suspended ceilings will be hung throughout the dwelling and they will come with an emulsion paint finish.

Vestíbulo, salón comedor, pasillo y dormitorios

El pavimento de tu nueva casa en vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos será de gres porcelánico. 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 en toda la vivienda, terminado en pintura plástica.

Select

AEDAS HOMES

Select Service

The AEDAS Homes Select Service, will allow you to customise different aspects of your new home:

- › Various ambience types to choose from, depending on your tastes.
- › Distribute the spaces to best match your needs.
- › Improve building specifications and finishes.
- › Terrace fittings on solarium floor.

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.
- › Mejora las calidades y acabados.
- › Equipamiento de terrazas en planta solárium.



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 in Idilia Views:

- › Porcelain stoneware flooring and lacquered skirting board with damp-proof plasterboard walls in an emulsion paint finish.
- › It will have a suspended ceiling with an emulsion paint finish.
- › It will be delivered with high-capacity wall and base units in a contemporary design.

Your kitchen will also include the following fittings and appliances:

- › Ceramic hob.
- › Extractor hood.
- › Electric oven.
- › Dishwasher.
- › Refrigerator.
- › Washing machine.
- › Worktop and backsplash between base and wall units in compact quartz or similar.
- › Sink fitted with a mono mixer tap.

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 Idilia Views:

- › Pavimento de baldosas de gres porcelánico, con paramentos verticales acabados en pintura plástica lisa sobre tabiquería seca.
- › Llevará falso techo con pintura plástica lisa.
- › Se entregará amueblada con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad.

Además, tu cocina incluirá el siguiente equipamiento:

- › Placa vitrocerámica.
- › Campana extractora.
- › Horno eléctrico.
- › Lavavajillas.
- › Frigorífico.
- › Lavadora.
- › Encimera y entrecalle entre mueble bajo y alto en cuarzo compacto o similar.
- › Fregadero con grifería monomando.



Bathrooms

The walls of both the master and secondary bathrooms will be lined in large format ceramic tiling combined with porcelain stoneware floors.

They will come with suspended ceilings in an emulsion paint finish. For your comfort, the cooling system will have an accessible installation in the ceiling of the secondary bathroom enabling easy future maintenance of the interior unit.

Both bathrooms will be fitted with mono mixer taps, a resin shower tray, a shower screen and white bathroom suites in a contemporary design.

Furthermore, the master bathroom will come with a ceramic washbasin and vanity unit.

Baños

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica gran formato combinando con el solado de gres porcelánico.

Se colocarán falsos techos con pintura plástica. Pensando en tu comodidad, la instalación del sistema de climatización contará con falso techo registrable en el baño para permitir el futuro mantenimiento de la unidad interior.

En ambos baños se instalarán griferías monomando, plato de ducha de resina, mampara y sanitarios blancos de diseño actual.

Además, el baño principal contará con lavabo cerámico con mueble.



Terraces and/or private gardens

All the terraces will come with a water inlet and drainage system. They will also have lighting, a power socket and television jack.

Furthermore, to ensure your utmost safety, these open-air spaces will be paved in non-slip stoneware with skirting in the same material in the areas so requiring.

If your home is on the penthouse floor, you will enjoy a spacious solarium and take in the spectacular views the development offers, as well as a shaded zone where a pergola will be installed.

Terrazas y/o jardines privados

Todas las terrazas llevarán toma de agua y sistema para evacuación de aguas. También incluirán iluminación, una toma de corriente y toma de televisión.

Además, para que la seguridad sea máxima, estos espacios al aire libre se pavimentarán con gres antideslizante y contendrán un rodapié del mismo material en las zonas que se requiera.

Si tu vivienda se ubica en planta ático, podrás disfrutar de un amplio solárium con las espectaculares vistas que te ofrece la promoción y una zona de sombra donde se instalará una pérgola.



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 lacquered finish. It will also be fitted with a spyhole.
- › Doors inside the dwelling will be finished in white lacquer with chrome handles, giving your home 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.
- › Swing-door cupboards and wardrobes to capitalise to the maximum on all the space available. They will come in a white lacquer finish to match the rest of the carpentry and have modular interiors with a melamine lining. In the bedrooms, they will be fitted with a hanging rail and shelf and will include a drawer unit.

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 blindada con terminación lacada en blanco y dotada de mirilla óptica.
- › Las puertas interiores de la vivienda serán con acabado lacado blanco y tiradores cromados, 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 de puertas abatibles aprovechando al máximo el espacio con acabado lacado en blanco a juego con el resto de la carpintería. El interior será tipo modular, revestido de melamina con barra para colgar, balda y cajonera en armarios de dormitorios.



Interior walling and insulation

The dry-walling employed in your new home will prove most convenient because it will avoid wiring chases and improve room-to-room noise attenuation due to the installations being conducted inside the wall cavity. Furthermore, it provides the perfect base for a plain paint finish.

- › Dividing walls between rooms: In drywalling.
- › Dividing walls between dwellings: In drywalling with noise insulation panelling.
- › Dividing walls between dwellings and communal spaces: Built in drywalling and noise insulation panelling.

Tabiquería interior y aislamientos

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

- › Divisiones interiores entre estancias: ejecutadas con tabiquería seca.
- › Divisiones entre viviendas: realizadas con tabiquería seca y panel de aislamiento acústico.
- › Divisiones entre vivienda y zonas comunes: construidas con tabiquería seca y panel de aislamiento acústico.

03

Installations Instalaciones

Plumbing and drains

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

Hot water is produced for all the homes in the development using an aerothermal heat pump with the maximum energy efficiency rating.

All the home's bathroom appliances will be connected to the sewage network, the downpipes for which run through the piping chambers beside the home and are made of soundproof PVC.

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 (lavavajillas y lavadora). Tu vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La producción del agua caliente de todas las viviendas de la promoción se realiza mediante una bomba de calor aerotérmica de máxima eficiencia energética.

Cada uno de los aparatos sanitarios de la vivienda se conectará a la red de saneamiento, siendo las bajantes que discurren por las cámaras junto a la vivienda de PVC insonorizado.

Heating/Cooling system

To ensure the highest level of comfort, your new home will come with radiant underfloor heating. It will also be fitted with a conduit air conditioning (cooling) system, with supply and extract grills in the lounge and bedrooms. Temperature is thermostat controlled.

Thanks to its radiant underfloor heating, at Idilia Views your home will always be at the ideal temperature: The heating process is based on a circuit of water pipes that run under the floor of the entire dwelling. A feature of such installations is that heat is provided uniformly while at the same time freeing up space inside the home if we compare it to a traditional radiator system.

Climatización

Para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa el sistema de calefacción se realizará mediante suelo radiante. Además, dispondrás de una red de conductos (frío) que realizará la difusión mediante rejillas de impulsión y retorno en salón y dormitorios. El control de temperatura se consigue con el empleo de un termostato.

Gracias al suelo radiante, en Idilia Views 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.

Electricity/ Telecommunications

Your home will contain the necessary electricity and telecommunications sockets to comply with regulatory standards, as well as a video door-phone for communication with the lobbies and the entrance gates to the community.

The light fittings in bathrooms, kitchen and passageways in your home will be LED technology.

Electricidad/ 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 los baños, cocina y pasillos de tu vivienda, se realizará con equipos con tecnología led.

Ventilation

Your home will include a ventilation system to keep indoor air healthy and assure compliance with the Technical Building Code.

Ventilación

Tu vivienda incorporará un sistema de ventilación para garantizar la salubridad del aire interior y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

04

The building El edificio

Façade and roof

The façades have been designed to comprise a double leaf enclosure with a brickwork exterior and a dry-wall interior. The exterior face will be rendered in cement mortar and finished in paint specifically for outdoor use.

The make-up of the façades in conjunction with the terrace designs will give the building an attractive, contemporary appearance. The finishes will combine thermal performance with the most avant-garde design, adapted to meet the needs of the 21st century.

The façade will also include an air cavity with thermal insulation, which will result in significant energy savings and make the interior of your home much more comfortable.

The roofs have been designed depending on the use for which they will be employed, always guaranteeing their watertightness.

Fachada y cubierta

Las fachadas se han diseñado mediante un cerramiento de doble hoja, de fábrica de ladrillo en el exterior y de tabiquería seca al interior. Irán revestidas con enfoscado de mortero de cemento y pintura para exterior.

La composición de las fachadas, junto con las terrazas diseñadas, proporcionará una imagen atractiva y actual al edificio. Los acabados combinarán las prestaciones térmicas con el diseño más vanguardista, adaptándose a las necesidades del siglo XXI.

La fachada constará también de una cámara de aire con aislante térmico, lo que supondrá un importante ahorro energético y logrará un gran confort en el interior de la vivienda.

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

Exterior carpentry and glazing

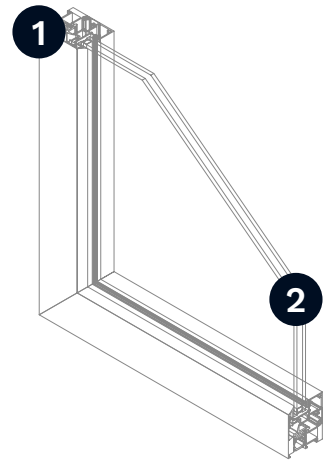
All the exterior carpentry and glazing will be compliant with the Technical Building Code and more specifically the Basic Energy Saving and Noise Protection Documents, thus raising the level of comfort inside the dwelling. Idilia Views will come with:

- › Aluminium carpentry with thermal bridge break, combining different opening systems depending on location.
- › Double-glazing with a dehydrated air chamber.
- › Roll-up, aluminium slat blinds with injected insulation in lounge and bedrooms. Colour similar to the exterior carpentry.

Carpintería exterior y vidrios

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará 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. Idilia Views dispondrá de:

- › Carpintería con perfilería de aluminio con rotura de puente térmico combinando con distintos tipos de apertura según ubicación.
- › Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire deshidratado.
- › Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado en salón y dormitorios. Color similar al de la carpintería exterior.



Exterior carpentry / Carpintería exterior

- 1 Aluminium or PVC frame carpentry as per the Project design with thermal bridge break.
- 2 Double-glazing with air chamber.
- 1 Perfil aluminio o PVC según diseño de proyecto con rotura de puente térmico.
- 2 Doble cristal con cámara de aire.

Structure and foundations

Your new home will have a reinforced concrete structure with waffle slab and slab floorings above ground (calculated to Technical Building Code standard). The foundations will be projected in accordance with the conclusions of the Geotechnical Survey.

Estructura y cimentación

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

Staircases and floor hallways

The staircases and floor hallways will be finished in ceramic tiling with matching skirting and the walls will come in an emulsion paint finish.

Escaleras y vestíbulos de planta

Las escalera y vestíbulos de planta irán acabados en baldosa cerámica con rodapié a juego con el pavimento y pintura plástica en paredes.

Garages and boxrooms

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

The boxrooms will be painted and come with a metal door, all to the legal standards required for their location.

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.





Development / Promoción

Urbanización Los Jarales

Calle Guadalhorce/Calle Lancelot, s/n.

29730 Rincón de la Victoria, Málaga.

T. +34 951 567 015

Sales office / Oficina de ventas

Avenida de la Torre, 20

29730 Rincón de la Victoria, Málaga.

T. +34 951 567 015

