

Memoria de calidades

LOS ENEBROS II Y III

COSTA BALLENA





ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

Estructura de hormigón armado formada por forjados reticulares aligerados, pilares y losas.

Estructura metálica presente en castilletes de salidas a solárium y cajas de ascensor.

Cimentación de hormigón armado y muros de contención en sótanos, adecuándose a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico.



FACHADA

Las fachadas se han diseñado mediante una combinación de materiales, consiguiendo una imagen altamente atractiva. El cerramiento vertical opaco se resuelve mediante un sistema compuesto de una hoja de ladrillo y aislamiento continuo en el interior a base de lana mineral natural, al interior se dispondrá de trasdosados con sistema autoportante de perflería de acero galvanizado con placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico.

La fachada irá revestida con enfoscado de mortero y pintura para exterior en color hueso o similar. En los puntos singulares este sistema se usará en combinación con revestimiento de piedra caliza natural.

La fachada dispone de doble aislamiento, combinándose el aislante térmico y acústico, conseguirá un importante ahorro energético, logrando confort en el interior de la vivienda.



CUBIERTAS

Se configurarán distintos tipos de cubiertas según su situación y uso, disponiéndose aislamientos térmicos en todas las zonas con uso vividero inferior.

En última planta, las viviendas que dispongan de zona exterior se ejecutarán con solería de gres porcelánico formando pendiente para la evacuación de agua de lluvia.

Las terrazas de viviendas contarán con pavimento de baldosas cerámicas de gres porcelánico y remate con rodapié del mismo material, previa impermeabilización.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Para mayor eficiencia energética y mejora del bienestar, la carpintería exterior se realizará en aluminio lacado con rotura de puente térmico como mejora al aislamiento térmico. Sistema de oscurecimiento formado por persiana monoblock con accionamiento motorizado en salones y manual en dormitorios, cocinas y lavaderos. Las barandillas de las terrazas exteriores de fachada estarán compuestas por estructura con perfiles metálicos tratados frente a corrosión y vidrios entre montantes. La puerta exterior de entrada a viviendas será de seguridad con prestaciones térmicas. Contará con cerradura de seguridad. Hoja lacada en color blanco en cara exterior con accesorios en acero inoxidable.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso ciegas con hojas abatibles y/o correderas según tipología de vivienda, con acabado lacado en blanco y accesorios en acero o similar. Las puertas de dormitorio principal, baños secundarios y aseos, incluirán condena.

Armarios empotrados modulares, lacados en blanco, de hojas abatibles o correderas, según tipología de vivienda. Interior forrado de tablero de melamina, con barra metálica de colgar y balda maletero.



DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de la vivienda se resolverán mediante sistema de tabiquería seca, compuesto de placas de yeso laminado anclada a la subestructura portante, incorporando aislamiento termoacústico y terminación con pintura plástica lisa.

Las separaciones entre viviendas se resolverán dentro de la solución constructiva de tabiquería seca trasdosada a fábrica de ladrillo, incorporando aislamiento termoacústico. En aquellas zonas que limiten con cuartos húmedos las placas serán antihumedad.



TECHOS

Se dispondrá sistema de yeso laminado continuo o enlucido de yeso para el revestimiento de techos, según zonas. En baños secundarios, o las estancias que alberguen instalaciones registrables bajo falso techo, se dispondrá el registro correspondiente o falso techo desmontable. Todos ellos con acabado con pintura plástica.

Las terrazas estarán enfoscadas de mortero y pintura para exterior en mismo color que fachada.



SOLADOS Y ALICATADOS

En el pavimento en las estancias interiores de la vivienda será con baldosas de gres porcelánico. Sobre el forjado de planta baja, se dispondrá de panel semirrígido de lana mineral con funcionalidad de aislamiento térmico-acústico, y en las plantas primera y segunda, se dispondrá de una lámina flexible de polietileno para aislamiento acústico. Los rodapiés en salón, pasillos y dormitorios serán de DM hidrofugo liso lacado en blanco o similar.

En terrazas será de baldosas gres porcelánico con rodapié del mismo material. En los paramentos verticales de los baños principales y secundarios se dispondrá alicatado con placa de gres porcelánico combinada con zonas de pintura antihumedad.

Los aseos combinarán ambos acabados, alicatado hasta una determinada altura en los paramentos donde hay aparatos sanitarios, y pintura en el resto.

En las cocinas se resolverá el frente del espacio entre mobiliario inferior y superior, con material de igual características que la encimera. El resto de paramentos irá con pintura plástica.

Todos los revestimientos cerámicos de la vivienda serán de marcas comerciales reconocidas. Paramentos verticales de zonas comunes: pintura lisa para exterior.



ILUMINACIÓN

Se dispondrán luminarias de pared o techo según el caso, en las terrazas exteriores acordes con el diseño del conjunto y atendiendo a la eficiencia energética.

Así mismo se dispondrán luminarias empotradas en falso techo en cocinas, baños y pasillos.

La iluminación general de zonas comunes se resolverá con tecnología LED como mejora de consumo energético.



ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

La vivienda está 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, las terrazas principales disponen tomas de corriente y de TV.



COCINA

El amueblamiento de cocina incluye mobiliario inferior y superior acabado con encimera de material compuesto de cuarzo o de características similares, incluyendo lavadora, lavavajillas, frigorífico, placa vitrocerámica tipo inducción, campana extractora de humos, fregadero con grifería monomando, horno y microondas. El espacio entre los muebles bajos y altos del frente de la cocina estará o se revestirá del mismo material de la encimera, el resto de los paramentos se dispondrán pintados con pintura plástica blanca o color suave.



SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los baños cuentan con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco.

En baños principales disponen de plato de ducha con mampara de vidrio incoloro, lavabo sobre encimera con mueble e Inodoro suspendido con cisterna empotrada de doble descarga que permite el ahorro de agua. Grifería monomando de bajo consumo.

Los baños secundarios cuentan con plato de ducha, lavabo con mueble e inodoro con cisterna empotrada o vista según el caso, de doble descarga que permite el ahorro de agua. Grifería monomando y de bajo consumo.

En aseos cuenta con inodoro suspendido con cisterna empotrada de doble descarga que permite el ahorro de agua y lavabo compacto mural y grifería monomando de bajo consumo.



SISTEMA DE VENTILACIÓN

Cada vivienda estará dotada de un sistema de ventilación mecánica que garantiza una renovación del aire permanente, de forma controlada e individual.



DOMÓTICA

Preinstalación de domótica en vivienda, preparando la vivienda para una futura instalación con conexión a internet, integración con sistemas de climatización.



PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE/CLIMATIZACIÓN

Instalación de Aeroterminia* con sistema individual para ACS y climatización con unidades interiores en lavaderos o armarios, según el tipo de vivienda.

El sistema de Climatización de la vivienda dispondrá de regulación de temperatura incorporando modo refrigeración y calefacción, será mediante fancoils por conductos con rejillas.

*La aeroterminia es una fuente de energía renovable que presenta un ahorro de coste energético, ya que obtiene la mayor parte de la energía del aire.



ZONAS COMUNES

Recinto cerrado con conserjería y garita de control en el acceso.

Las zonas comunes cuentan con dos núcleos de piscinas comunitarias, cada una de ellas compuesta por una de adultos y una infantil y aseos.

Las instalaciones también contarán con un pequeño gimnasio.

Amplios jardines iluminados con espacios abiertos, bicicleteros, cuatro zonas de juego infantil.

La oferta deportiva incluye pista de pádel y de calistenia.

El paisaje de la urbanización se concibe como un jardín mediterráneo de especies autóctonas que destaca por su variedad de escalas y su diversidad cromática y aromática en el que se diferencian tres situaciones: los linderos que mantienen la arboleda existente en el exterior, los corredores verdes de juegos y deportes cuya arboleda generará un nuevo paisaje de sombra mediante pinares alternados con cipreses y las zonas de solárium vinculadas a las piscinas que se identifican con palmeras.

El diseño, basado en una jardinería de bajas necesidades de agua y en la capacidad de algunas de las principales especies para absorber CO₂.



GARAJES

Puerta automática para acceso a planta de garaje privado cerrado, con accionamiento mediante mando a distancia.

Preinstalación de cargador eléctrico vehículos conforme a normativa vigente.



ASCENSORES

Se instalarán ascensores eléctricos con puertas automáticas de apertura telescópica de embarque simple con capacidad para 6 personas. Los ascensores tendrán características energéticas eficientes. Su recorrido incluye la planta sótano de cada bloque.



EQUIPAMIENTO ADICIONAL

Buzones individuales.

Instalaciones de pararrayos y de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.

Plantaciones en zonas comunes y riego automático.

Cerramiento de parcela y de jardines de uso y disfrute exclusivo o privativo.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa. ACCIONA se reserva la facultad de introducir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesaria o conveniente 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.

LOS ENEBROS II Y III

COSTA BALLENA

Ven a visitarnos. Estaremos encantados de atenderte.
C.C. Áncora: Avda. Juan Carlos I, 3. 11520 Rota - Cádiz.

inmobiliaria.acciona.com

900 101 041

