

## **Complejo Inmobiliario formado por 168 viviendas, zonas de uso comunitario, garajes y trasteros.**

**TERCERA FASE** CONSTRUCTIVA DE 52 VIVIENDAS, 79 GARAJES Y 52 TRASTEROS BAJO RASANTE

**· MEMORIA DE CALIDADES ·**



**Parcela CO-4, Avenida de la Música, 8  
Costa Ballena. Cádiz**

## MEMORIA DE CALIDADES

### 01. FACHADAS

- Fachadas diseñadas para reducir la demanda energética de la vivienda, realizadas con hoja cerámica exterior, embarrado, aislamiento térmico, cámara de aire intermedia y trasdosado interior de yeso laminado sobre subestructura con aislamiento interior. El acabado final al exterior se realizará con mortero monocapa y acabado con pintura al siloxano.

### 02. CARPINTERIA EXTERIOR

- Carpintería exterior realizada en aluminio lacado con rotura de puente térmico como mejora al aislamiento térmico, el sistema incluye persianas enrollables de lamas de aluminio en dormitorios con aislamiento térmico inyectado, y dispone de doble acristalamiento con atenuación acústica para mayor eficiencia energética y mejora del bienestar.
- Las barandillas de las terrazas exteriores de fachada se configuran con perfiles metálicos tratados frente a corrosión y vidrios transparentes.

### 03. CUBIERTAS

- Se configuran distintos tipos de cubiertas según su situación y uso, y se disponen aislamientos térmicos en todas las zonas con uso vividero inferior.
- Las terrazas de viviendas contarán con pavimento de baldosas cerámicas de gres antideslizante y remate con rodapié del mismo material, previa impermeabilización mediante sistema de tratamiento asfáltico.
- En última planta, las viviendas que dispongan de zona exterior se ejecutarán con solería de gres antideslizante que formarán pendientes para la evacuación de agua de lluvia. En el caso de cubiertas técnicas destinadas a albergar instalaciones la solución constructiva será mediante cubierta plana invertida no transitible, terminadas en árido suelto.

### 04. CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- La cimentación y estructura de los edificios se resuelve con hormigón armado y bajo cobertura de garantía decenal.

### 05. DIVISIONES INTERIORES

- Las divisiones interiores de la vivienda se resuelven mediante sistema de tabiquería seca, compuesto de placas de yeso laminado ancladas a la subestructura 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 trasdosada a citara de ladrillo perforado, incorporando aislamiento termoacústico. En aquellas zonas que limiten con cuartos húmedos las placas serán antihumedad.
- Las separaciones entre viviendas y zonas comunes, se resolverán dentro de la solución constructiva de tabiquería seca trasdosada a citara de ladrillo perforado, incorporando aislamiento termoacústico en la zona de vivienda y terminación con enlucido de perlita en la parte común. En aquellas zonas que limiten con cuartos húmedos las placas serán antihumedad.

**06. CARPINTERIA INTERIOR**

- Puerta de entrada de seguridad con acabado blanco en ambas caras. Bisagras antipalanca y cierre de seguridad, mirilla y pomo tirador.
- Las puertas de paso interiores serán ciegas con acabado lacado en blanco y herrajes metálicos. Las puertas de dormitorio principal y baños secundarios incluirán condena, las de acceso a distribuidor serán acristaladas.
- Los armarios son prefabricados tipo block para empotrar de hojas abatibles lacadas en blanco. El interior está revestido y cuenta con división de maletero y barra de colgar.

**07. PAVIMENTOS Y ALICATADOS**

- En el pavimento en las estancias interiores de la vivienda se disponen baldosas de gres porcelánico sobre láminas anti impacto como mejora de atenuación acústica. Todas las estancias a excepción de los baños y cocinas resuelven el rodapié con el mismo material.
- En terrazas el pavimento es de baldosas de gres antideslizante.
- En los paramentos verticales de los baños se dispondrá alicatado combinado con zonas de pintura plástica. Las cocinas resolverán el espacio entre mobiliario inferior y superior con alicatado cerámico de color blanco.

**08. TECHOS**

- En toda la vivienda se dispondrá sistema de yeso laminado para el revestimiento de techos. En baños secundarios, o las estancias que alberguen instalaciones registrables bajo falso techo, se dispondrá techo desmontable o registros para su manipulación.

**09. PINTURA**

- Pintura plástica lisa en paredes y techos en color blanco.

**10. ILUMINACIÓN**

- Se dispondrán luminarias en los principales porches y terrazas exteriores acorde con el diseño del conjunto, la iluminación general comunitaria se resolverá con sistema LED como mejora de consumo energético.

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

- Para el sistema de producción de agua caliente sanitaria se dispone un equipo de aerotermia, integrado con el sistema de climatización mediante bomba de calor. 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 la 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 las de compresión.
- La distribución de aire en el modo climatización se realizará mediante conductos debidamente aislados y rejillas de impulsión y retorno por estancia delimitada.

## **12. 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 con pantalla a color y se establecerá una conexión con la placa exterior.
- Todas las terrazas disponen tomas de corriente para uso exterior.

## **13. COCINA**

- El amueblamiento de cocina, incluye mobiliario inferior y superior acabado con encimera de material compuesto de cuarzo incluyendo placa vitrocerámica, campana extractora de humos, fregadero con grifería monomando, horno y microondas. Los paramentos que no cuentan con mobiliario se dispondrán pintados con pintura plástica blanca o color suave.

## **14. BAÑOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS**

- Los baños cuentan con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco.
- Los inodoros disponen de mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua y tapa neumática.
- En los baños principales se dispone bidé, lavabo y ducha gran formato según los casos.
- Los baños secundarios dispondrán de lavabo y bañera o ducha según los casos.
- Todas las griferías serán monomando incluyendo aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua.

## **15. ZONAS COMUNES**

- Los vestíbulos de planta baja y acceso a los edificios, se han resuelto con una decoración con pavimentos y revestimientos cerámicos, espejo y pintura decorativa.
- En los vestíbulos de planta piso, también se dispondrán pavimentos cerámicos acorde con el diseño previsto en portales.
- La iluminación de todas estas estancias incluirá luminarias LED con temporizadores y/o detectores de presencia zonificadas por planta.
- El conjunto inmobiliario está dotado de diversas instalaciones de ocio y diversión, incluyendo dos piscinas de adultos, y una para uso infantil de chapoteo.
- La oferta deportiva incluye dos pistas de pádel y una de petanca.
- Se dispone igualmente de aseos en los entornos de las instalaciones para uso social a disposición de la Comunidad de Propietarios.
- La zona común exterior se configura con paseos peatonales, recorridos rodados para bicicletas o acceso de vehículos, decoración paisajística o acabados en pavimento de adoquín prefabricado, hormigones texturizados coloreados en masa o tratamiento de terminaciones de jardinería según las localizaciones.
- 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.

**16. GARAJES**

- Se disponen garajes en sótanos bajo la rasante edificatoria, los accesos rodados se realizan a través del acceso principal o secundario habilitados al efecto, con puertas mecanizadas con maniobra mediante mando a distancia. Se dispondrá preinstalación de recarga para vehículos eléctricos para un porcentaje del 10% de las plazas.
- El pavimento en el caso de los parkings en sótano será de hormigón fratasado mecánicamente, igualmente en la zona bajo rasante se dispondrán trasteros y cuartos técnicos comunitarios, sistema de contraincendios con control de niveles de CO2 y alumbrado temporizado.

**17. ASCENSORES**

- Se instalarán ascensores eléctricos con puertas automáticas de apertura telescópica. Los ascensores tendrán características energéticas eficientes. Su recorrido incluye la planta sótano de cada bloque.

**18. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD**

- La promoción contará con el sello sostenible BREEAM®.
- 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.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa. Acciona Inmobiliaria 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.