

LAS VILLAS

SOTOGRADE



Memoria de calidades
Building specifications

LAS VILLAS

SOTOGRADE



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación está proyectada de acuerdo con las conclusiones del Estudio Geotécnico. La estructura es de hormigón armado según cálculos de Proyecto. Calculadas según Código Técnico de la Edificación y la ejecución supervisada por Organismo de Control Técnico homologado independiente.



FACHADA / CERRAMIENTOS EXTERIORES

Los cerramientos exteriores están diseñados para mejorar la eficiencia energética de la vivienda y cuentan con una hoja cerámica exterior, cámara de aire intermedia con aislamiento térmico-acústico y hoja interior de trasdosado de tabiquería seca.

El acabado exterior se realizará con enfoscado de mortero de cemento y pintura.



CUBIERTA

Las cubiertas son planas invertidas no transitables, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico, impermeabilización y acabado en árido. En ellas se ha previsto la ubicación de las unidades exteriores de aerotermia y placas solares fotovoltaicas.



TERRAZAS

Las terrazas se cierran mediante antepechos de fábrica cerámica con un acabado final igual que en el resto de los paramentos de fachada.



DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de la vivienda realizadas mediante sistema de tabiquería seca autoportante. Las separaciones entre viviendas se resolverán mediante muro de fábrica cerámico trasdosado a ambas caras.



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 carpintería exterior será de perfiles de aluminio lacado de primera calidad, con rotura de puente térmico, bicolor (a exterior e interior) y con doble acristalamiento con cámara de aire, aportando aislamiento térmico y acústico.

Las carpinterías exteriores en dormitorios irán provistas de contraventanas de lamas horizontales de aluminio en color blanco.

La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad en vidrio con las mismas características de carpinterías exteriores previamente descritas.



FOUNDATIONS AND STRUCTURE

The foundations are designed in accordance with the conclusions of the Geotechnical Study. The structure is formed from reinforced concrete, based on the structural calculations defined in the project. The structural design complies with the Technical Building Code, and its execution is supervised by an independent, accredited inspection body.



FAÇADE / OUTER WALLS

The outer walls are designed to improve the energy efficiency of the property: they consist of an external ceramic covering, an intermediate air chamber with thermal-acoustic insulation and an internal sheet of dry partitioning. Walls will be rendered with cement and painted.



ROOF

The roofs are non-traffic bearing inverted flat roofs, with slopes, thermal-acoustic insulation, waterproofing and an aggregate finish. The roofs are intended to house the external aerothermic units and photovoltaic solar panels.



TERRACES

The terraces are enclosed by ceramic masonry parapets with the same finish as the rest of the façade walls.



INTERIOR PARTITIONS

The interior partitions of the property are made using a self-supporting dry partitioning system. The separations between properties will consist of a ceramic masonry wall lined on both sides.



EXTERIOR JOINERY

The exterior joinery and glazing ensure compliance with the Technical Building Code, specifically the Basic Energy Saving Document and the Noise Protection Document, increasing the comfort level inside the property.

The exterior joinery will consist of top-quality lacquered aluminium profiles, with a thermal break; it will be two-tone (internal and external) and have double glazing with an air chamber, providing thermal and acoustic insulation.

The exterior joinery in bedrooms will be fitted with white horizontal aluminium shutters. The access door to the property will be made of security glass with the same characteristics as the exterior carpentry previously described.

LAS VILLAS

SOTOGRADE



CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de paso interiores serán ciegas de una hoja con acabado lacado en blanco y herrajes en negro mate, aportando un diseño contemporáneo y elegante. Las puertas de todos los baños incluirán sistema de condensa para mayor privacidad.

Los armarios, de tipo empotrado, contarán con hojas abatibles lacadas en blanco, en perfecta armonía con el resto de la carpintería de la vivienda. Su interior estará cuidadosamente revestido e incorporará una distribución funcional con división de maletero, cajoneras y barra de colgar, optimizando el espacio de almacenamiento. Además, estarán equipados con iluminación LED interior, facilitando la visibilidad y aportando un toque de confort y sofisticación.



PAVIMENTOS Y ALICATADOS

Los pavimentos de las estancias interiores de planta baja serán de piedra natural o cerámico. En planta primera el acabado de los solados será de suelo laminado. Todas las estancias interiores estarán rematadas con un rodapié lacado en blanco a juego con la carpintería interior.

En los espacios exteriores, porches y terrazas, el pavimento será de piedra natural, o cerámica, antideslizante apto para exteriores.

En los baños, tanto principal como secundarios, los paramentos verticales en el ámbito de la ducha irán revestidos en piedra natural o cerámica.

Los paramentos verticales de las cocinas irán pintados.



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 de registro integrado de yeso laminado con bisagras para apertura y cierre por click.



CHIMENEA

Las viviendas incorporan una preinstalación de chimenea en el salón mediante un conducto hasta la cubierta.



BAÑOS PRINCIPAL Y SECUNDARIO

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco. Los inodoros dispondrán de cisterna empotrada con mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua.

Las griferías de lavabos serán murales monomando, incluyendo aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua. Los lavabos estarán integrados bajo encimera de piedra natural, acompañados de mueble bajo encimera y estante según diseño de proyecto, aportando funcionalidad y un cuidado acabado estético.

Los platos de ducha estarán equipados con mamparas de vidrio templado. En los dormitorios principales, el inodoro se ubicará en una cabina independiente ejecutada con el mismo tipo de mampara, aportando uniformidad y ligereza visual al conjunto.

Asimismo, en aquellos baños principales (en Casas Patio) o vestidores (en Casas Jardín) que dispongan de lucernario, éste contará con sistema de apertura motorizado, facilitando su uso y favoreciendo tanto la ventilación como la iluminación natural del espacio, lo que contribuye a incrementar el confort y la eficiencia en su utilización.

El baño principal incorporará además toallero eléctrico, aportando un extra de confort que permite mantener las toallas secas y a temperatura adecuada, mejorando la experiencia diaria.



INTERIOR JOINERY

Interior doors will be single-leaf blind doors with a white lacquered finish and matt black ironmongery, creating a contemporary and elegant aesthetic. All bathroom doors will be fitted with locks for greater privacy.

Built-in wardrobes will feature white lacquered hinged doors, perfectly in line with the rest of the property's joinery. Each wardrobe will be fully lined and internally fitted with a luggage partition, drawer units and clothes rail to maximise storage capacity. Integrated LED lighting will provide enhanced visibility and a refined, contemporary finish.



FLOORING AND TILING

The flooring in the interior rooms on the ground floor will be natural stone or ceramic. The first floor will be fitted with laminate flooring. All interior rooms will be finished with a white lacquered skirting board to match the interior carpentry.

The flooring in the outdoor spaces, porches and terraces shall be natural stone or ceramic, non-slip and suitable for outdoor use.

In both the main and secondary bathrooms, the vertical surfaces in the shower area will be covered with natural stone or ceramic tiles.

Vertical surfaces in the kitchens will be painted.



CEILINGS

A continuous laminated plasterboard system will be used for the ceiling lining throughout the property. In secondary bathrooms, or rooms where accessible services are housed in false ceilings, an integrated plasterboard access panel will be installed with hinges that click open and closed.



FIREPLACE

The properties incorporate a fireplace pre-installation in the living room that is connected to the roof via a duct.



MAIN AND SECONDARY BATHROOMS

The bathrooms will be fitted with modern design sanitary ware with a white finish. WCs will have a concealed cistern with dual-flush mechanism to facilitate water saving.

All washbasin taps will be wall-mounted, single-lever mixer taps with flow-enhancing aerators to reduce water consumption. Washbasins will be integrated beneath natural stone worktops, with vanity unit and shelving as per the project design, combining practicality with an elegant finish.

Shower trays will be fitted with tempered glass enclosures. In the master bedrooms, the WC will be set within a separate glazed enclosure using matching glass screening, creating a cohesive and visually light design.

Where provided, skylights in the master bathrooms (Patio Homes) or dressing rooms (Garden Homes) will incorporate motorised opening systems, providing effortless operation and improved natural ventilation and daylight to enhance comfort and energy efficiency.

The master bathroom will also feature an electric heated towel rail, providing the added luxury of warm, dry towels every day.

LAS VILLAS

SOTOGRADE



COCINAS

La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos. La encimera y frente entre muebles altos y bajos será porcelánico, y se instalará fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua. Además, contarán con el siguiente equipamiento en primeras marcas: sistema de extracción de humos, horno eléctrico, microondas, placa de inducción, frigorífico y lavavajillas. En la zona de lavandería se instalará fregadero.



ILUMINACIÓN

El sistema de luminarias utilizado será tipo LED en pasillos, exterior, cocina y baños como mejora de consumo energético, según planos del proyecto y aprobado por la Dirección Facultativa.

Todos los puntos de luz ubicados en pared contarán con apliques decorativos instalados, seleccionados por la Dirección Facultativa, garantizando su coherencia con el diseño global del proyecto y aportando un acabado cuidado y elegante a cada estancia.

En zonas comunitarias, terrazas y porches exteriores se colocarán luminarias acordes al diseño del conjunto, contribuyendo a crear ambientes agradables y funcionales.



SISTEMA DE VENTILACIÓN

Sistema de ventilación con recuperador de calor que garantiza una renovación del aire permanente, de forma controlada e individual. Esto permite mantener la casa sin olores ni humedades, sin necesidad de abrir las ventanas y con un mínimo coste de energía.



INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento es de tipo separativo, pluviales y fecales, y se estructura mediante colectores principales que recogen unos secundarios, conectados a través de los pozos previstos en el Proyecto.



INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Se dispondrán acometidas desde la red general de abastecimiento hasta el contador individual de cada vivienda. El dimensionado de redes se realizará conforme a la Normativa vigente y prescripciones de la Compañía Suministradora.



PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE, CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

Instalación de Aeroterminia para calefacción, refrigeración y ACS. Calefacción mediante el sistema de confort térmico por excelencia, el suelo radiante. Refrigeración mediante fancoils e integración en domótica.



DOMÓTICA

Sistema de Domótica por vivienda con integración de sistema de control de climatización y calefacción.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación constará de líneas generales de alimentación, que darán servicio a las centralizaciones de contadores correspondientes, desde estos partirán derivaciones individuales para alimentación de cada punto de suministro. Las viviendas contarán con un grado de electrificación elevado trifásico cuyas redes interiores contarán con circuitos independientes que se diseñarán y ejecutarán según las prescripciones del REBT, CT y Normativa de la Cía. suministradora.

En la instalación de telecomunicaciones las canalizaciones serán bajo tubo y se dispondrán los correspondientes registros. Su trazado e instalación cumplirán la Normativa vigente en materia de telecomunicaciones.



JARDINES DE USO PRIVATIVO

Todas las viviendas cuentan con jardín de uso privativo, cuyo diseño se incluye dentro del proyecto de paisajismo que combina especies tapizantes con zonas de vegetación natural y arbolado de distintos tamaños.



KITCHENS

Kitchens will be fitted out with upper and lower cupboards. The worktop and backsplash between upper and lower cupboards shall be of porcelain or similar, and a stainless steel sink will be installed with low-flow mixer taps to reduce water consumption. They will also be equipped with high-specification appliances from leading brands, including a smoke extraction system, electric oven, microwave, induction hob, refrigerator and dishwasher. The utility area will feature a sink.



LIGHTING

An LED lighting system will be used in corridors, outside, as well as in the kitchen and bathrooms to improve energy consumption, in line with the design drawings and approved by Construction Management.

All wall-mounted lighting points will be fitted with decorative light fittings selected by Construction Management, ensuring consistency with the overall interior design and providing an elegant, fully finished appearance throughout the home.

Lighting will be thoughtfully integrated throughout communal areas, terraces and outdoor porches, complementing the overall design while creating inviting and functional spaces.



VENTILATION SYSTEM

A heat recovery ventilation system will ensure constant, controlled air replacement for each individual property. This keeps the house free of odours and damp, without the need to open windows keeping energy costs to a minimum.



SEWERAGE SYSTEM

The sewerage network has separate rainwater and sewage networks and is structured by means of main collectors fed by secondary collectors, connected via shafts as set out in the design.



PLUMBING

A connection will be provided from the general supply network to the individual meter of each property. The sizing of the installation will be carried out in accordance with current regulations and the requirements of the supply company.



HOT WATER, HEATING AND AIR CONDITIONING

Aerothermal installation for heating, cooling and DHW. Heating is supplied by means of the premier thermal comfort system: underfloor heating. Cooling is provided by means of ducted fan coils, integrated with the home automation system.



HOME AUTOMATION SYSTEM

Home Automation System for each property, integrated with Climate Control and Heating System.



ELECTRICITY AND TELECOMMUNICATIONS

The installation will consist of general supply feeds, which will provide service to the corresponding meter blocks, from which individual supplies will be installed to each point of supply. The properties will have a high degree of three-phase power, with interior networks with independent circuits, which will be designed and installed in accordance with the requirements of the REBT, CT, and the regulations of the supplying company.

Telecommunications cabling will be run in conduits within pipes with the corresponding access panels. The layout and installation of these cables shall comply with current telecommunications regulations.



PRIVATE GARDENS

All properties have a private garden, the design of which is included in the landscaping project, which combines ground cover with areas of natural vegetation and trees of different sizes.

LAS VILLAS

SOTOGRADE



PISCINAS

Todas las viviendas de la promoción cuentan con una exclusiva piscina privada ubicada en su jardín, diseñada para ofrecer el máximo confort y disfrute. Su acabado en material cerámico aporta calidad y durabilidad, mientras que el pavimento perimetral en piedra natural con acabado arenado realza la estética del conjunto y garantiza un entorno seguro y agradable. El interior de la piscina se reviste en gresite, proporcionando una imagen limpia, luminosa y contemporánea. Además, dispone de ducha exterior, pensada para una mayor comodidad en su uso diario.

Las piscinas incorporan escaleras de obra que facilitan un acceso cómodo y seguro, configurando un espacio único concebido para el descanso, la privacidad y el bienestar en un entorno exclusivo.

RECARGA DE VEHICULOS ELÉCTRICOS

Cada vivienda dispondrá de estación de recarga de coches eléctricos, salvo que por imposibilidad técnica no fuera posible su ejecución.

INSTALACIÓN DE PANELES FOTOVOLTAICOS

Instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo.

APARCAMIENTOS

Las viviendas tipo casas-jardín disponen de cómodo espacio de aparcamiento en parcela privada, con capacidad para dos vehículos.

Este espacio se encuentra elegantemente protegido mediante una pérgola y resuelto con pavimento de adoquines, aportando durabilidad, fácil mantenimiento y una cuidada integración estética con el conjunto exterior.

Por su parte, las viviendas tipo casa-patio cuentan con plazas de aparcamiento vinculadas, situadas en los viales interiores de la urbanización, también ejecutadas con pavimento de adoquines y protegidas mediante pérgolas. Esta disposición favorece la accesibilidad y la comodidad en el día a día, manteniendo una organización eficiente del tráfico interior y preservando el carácter tranquilo y ordenado del conjunto residencial.

URBANIZACIÓN INTERIOR Y ZONAS COMUNITARIAS

La zona común exterior se configurará con paseos peatonales y viarios rodados con acabados a definir por la DF. Las zonas de tránsito y de estancia se han concebido como espacios tranquilos rodeados de naturaleza, con tratamientos de jardinería según las localizaciones.

La decoración y ajardinamiento se hará con criterios paisajísticos utilizando plantaciones y especies de arbolado preferentemente autóctonos y de bajo consumo hídrico.

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.



SWIMMING POOLS

Every home within the development will benefit from its own private swimming pool, set within its garden and designed to provide the ultimate in comfort and outdoor living. The pool will be finished in high-quality ceramic tiling, while the surrounding terrace will be laid in natural stone with a sandblasted finish, combining timeless elegance with durability and slip resistance.

The pool interior will be lined with premium mosaic tiles, creating a clean, bright and contemporary appearance and an outdoor shower will be provided for added everyday convenience.

Each pool will feature integrated masonry steps, ensuring safe and comfortable access, creating a unique exclusive outdoor space designed for relaxation, privacy and well-being.

ELECTRIC VEHICLE CHARGING

Each property have an electric vehicle charging station, unless it is technically impossible to do so.

PHOTOVOLTAIC PANELS INSTALLED

Photovoltaic panels installed for on-site energy production.

PARKING

The Garden Homes benefit from generous private on-plot parking, providing space for two vehicles.

The parking area is elegantly sheltered beneath a pergola and finished with block paving, offering durability, low maintenance and seamless integration with the property's external design.

The Patio Homes benefit from on-street parking spaces located within the development. These spaces are also finished with block paving and sheltered by pergolas. This provides convenient day-to-day access, enables efficient traffic circulation and contributes to a peaceful, well-organised community.

DEVELOPMENT INTERIOR AND COMMUNAL AREAS

The exterior common area will have pedestrian walkways and roads with finishes to be defined by the CM. The living areas and access routes are conceived as quiet spaces surrounded by nature, with landscaping depending on the location.

Decoration and landscaping shall follow criteria that preferably use native plantations and tree species and are low consumers of water.

These building specifications are solely for informational purposes. ACCIONA reserves the right to introduce any modifications that are required for technical or legal reasons, as indicated by the architect supervising the works and which are necessary or advisable for the correct completion of the building, or that are required by the competent public authorities. In the event of modification, materials will be replaced by materials of an equal or superior quality.





Ven a visitarnos. Estaremos encantados de atenderte.
Avenida de la Marina, 26, Ribera del Marín, local 9.
(Puerto de Sotogrande) San Roque - Cádiz.

Come and visit us. We'd be delighted to help.
Avenida de la Marina, 26, Ribera del Marín, Unit 9.
(Sotogrande Port) San Roque - Cadiz.

inmobiliaria.acciona.com

900 101 041

