LAS VILLAS

SOTOGRANDE



Memoria de calidades
Building specifications

LAS VILLAS
SOTOGRANDE



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
SOTOGRANDE

CARPINTERÍA INTERIOR
Las puertas de paso interiores serán ciegas de una hoja con acabado lacado en blanco y herrajes negro mate (a definir por la DF). Las puertas de todos los baños incluirán condena.

Los armarios serán empotrados, de hojas abatibles lacadas en blanco, a juego con el resto de la carpintería. El interior estará revestido y cuenta con división de maletero, cajoneras y barra de colgar.

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 y mueble bajo encimera y estante según diseño de proyecto. Los platos de ducha contaran con mampara de vidrio templado.

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, contaran 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.

INTERIOR JOINERY
Interior doors will be single-leaf blind doors with a white lacquered finish and black-coloured fittings (to be defined by the CM). All bathroom doors shall have a lock.
The wardrobes will be built-in, with white lacquered hinged panels that match the rest of the joinery. They shall have a panelled interior and feature a luggage partition, drawer units and a clothes rail.

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.

PRIMARY AND SECONDARY BATHROOMS
The bathrooms will be fitted with modern design sanitary ware with a white finish. Toilets 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. Shower trays will be fitted with tempered glass enclosures.

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.

LAS VILLAS
SOTOGRANDE

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 aprobados por la Dirección Facultativa.

En zonas comunitarias, terrazas y porches exteriores se colocarán acordes al diseño del conjunto.

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 Aerotermia 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.

LIGHTING
An LED type lighting system will be used in corridors, outside, and in kitchens and bathrooms to improve energy consumption, in accordance with the design drawings and approved by construction management.
In communal areas, terraces and outdoor porches, lighting shall be located in accordance with the design of the complex.

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
SOTOGRANDE



PISCINAS

Todas las viviendas de la promoción cuentan con una piscina privada en su jardín, con acabado en material cerámico y acceso mediante escaleras de obra para facilitar el acceso.



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 pareadas y aisladas contarán con un espacio de aparcamiento para dos vehículos, dispuesto en el espacio libre de cada parcela de uso privativo y cubiertos con una pérgola.

Las casas-patio contarán con plazas de aparcamiento vinculadas que se ubicarán en los viales interiores de circulación.



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

All the properties in the development have a private swimming pool in the garden with a ceramic finish and built in steps for access.



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

Semi-detached and detached properties shall have a private parking space for two vehicles, covered with a pergola, in the area of the plot.
The patio houses will be allocated parking spaces on the roads inside the development.



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.