

DOSSIER COMERCIAL

Tres viviendas independientes en planta baja

GESTIONA

LEXA

HOMES

Gestión & Promoción Inmobiliaria

UN PROYECTO DE

goonzo



PROMOCIÓN DE 3 VIVIENDAS INDEPENDIENTES

Le presentamos un proyecto residencial exclusivo compuesto por **tres viviendas independientes, diseñadas para ofrecer privacidad, confort y eficiencia energética** en una ubicación con excelentes accesos.

Cada vivienda, en finca de pleno dominio, cuenta con **amplias superficies, acceso directo desde la vía pública, espacios exteriores privados y azotea**, con acceso privado desde cada vivienda, además de soluciones que mejoran la accesibilidad y eliminan barreras arquitectónicas.

La promoción contempla una **planta baja de 90 m² con acceso a azotea-solarium**, además de **patio interior y pasillos exteriores en usufructo**. Las viviendas han sido diseñadas con **puertas de hoja de 82 cm y elevador a planta alta**, y disponen de **acceso directo a la vivienda desde la vía pública**, siendo la planta baja completamente independiente. Incorporan **capacidad energética propia mediante sistemas de autoconsumo**, con posibilidad de **venta de excedentes a la red**, así como **agua caliente mediante captadores solares**.

El proyecto incorpora ventanas de doble acristalamiento con control solar y **climatización inteligente Airzone**, junto con preinstalación para Split de aire acondicionado.

Además, las viviendas son independientes de la comunidad del bloque, participando únicamente en las derramas extraordinarias que correspondan por coeficiente.

Una promoción pensada para disfrutar de una **vivienda moderna, independiente, eficiente y personalizable**, con posibilidad de introducir cambios en determinadas características antes del inicio de la obra.





UBICACIÓN

Las viviendas se sitúan en **Rota**, Cádiz. En una de las zonas más demandadas por su proximidad a todo tipo de servicios y su cercanía tanto al centro de La Costilla como de la playa de Virgen del Mar y el Pinar.



EL PINAR

PLAYA VIRGEN
DEL MAR



PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJA

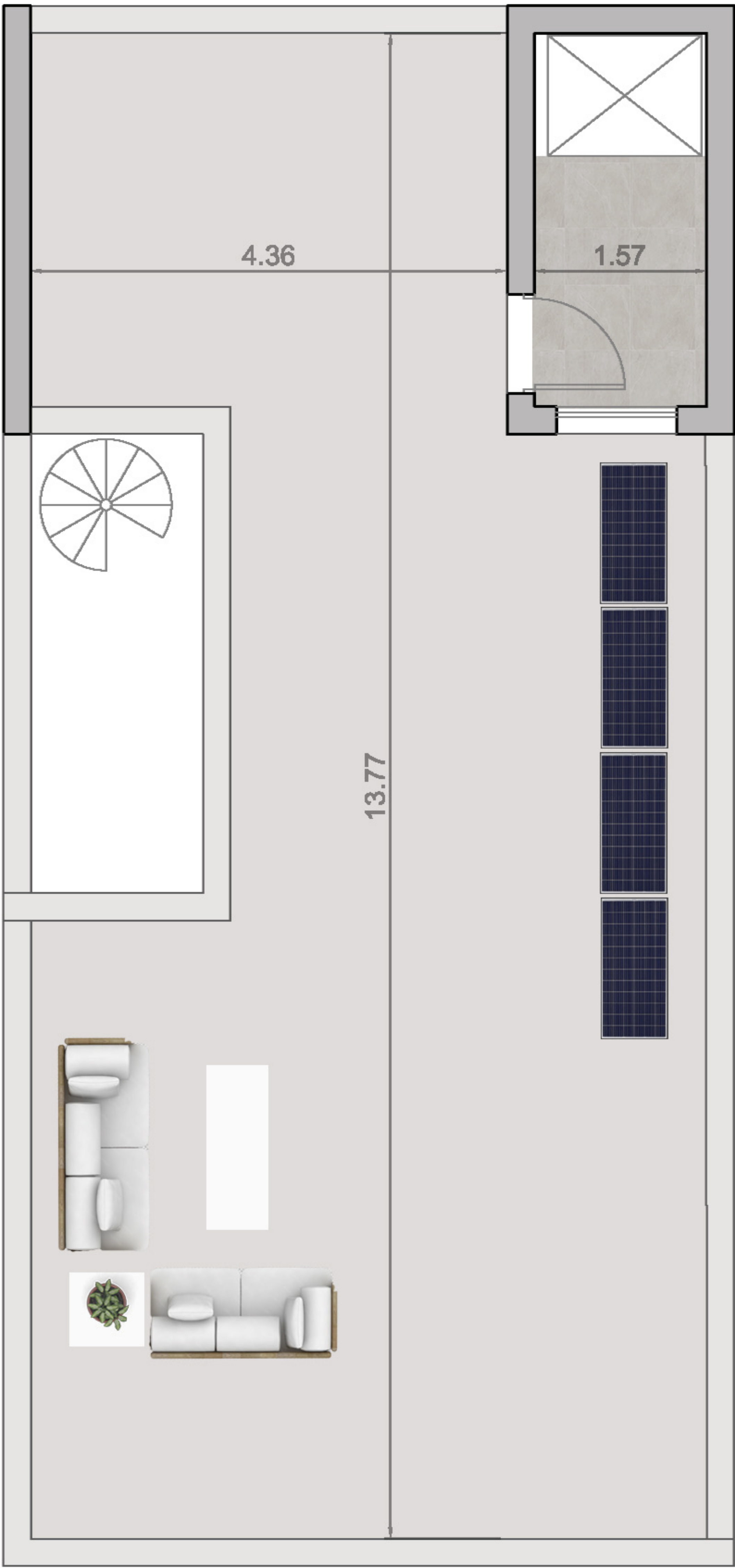
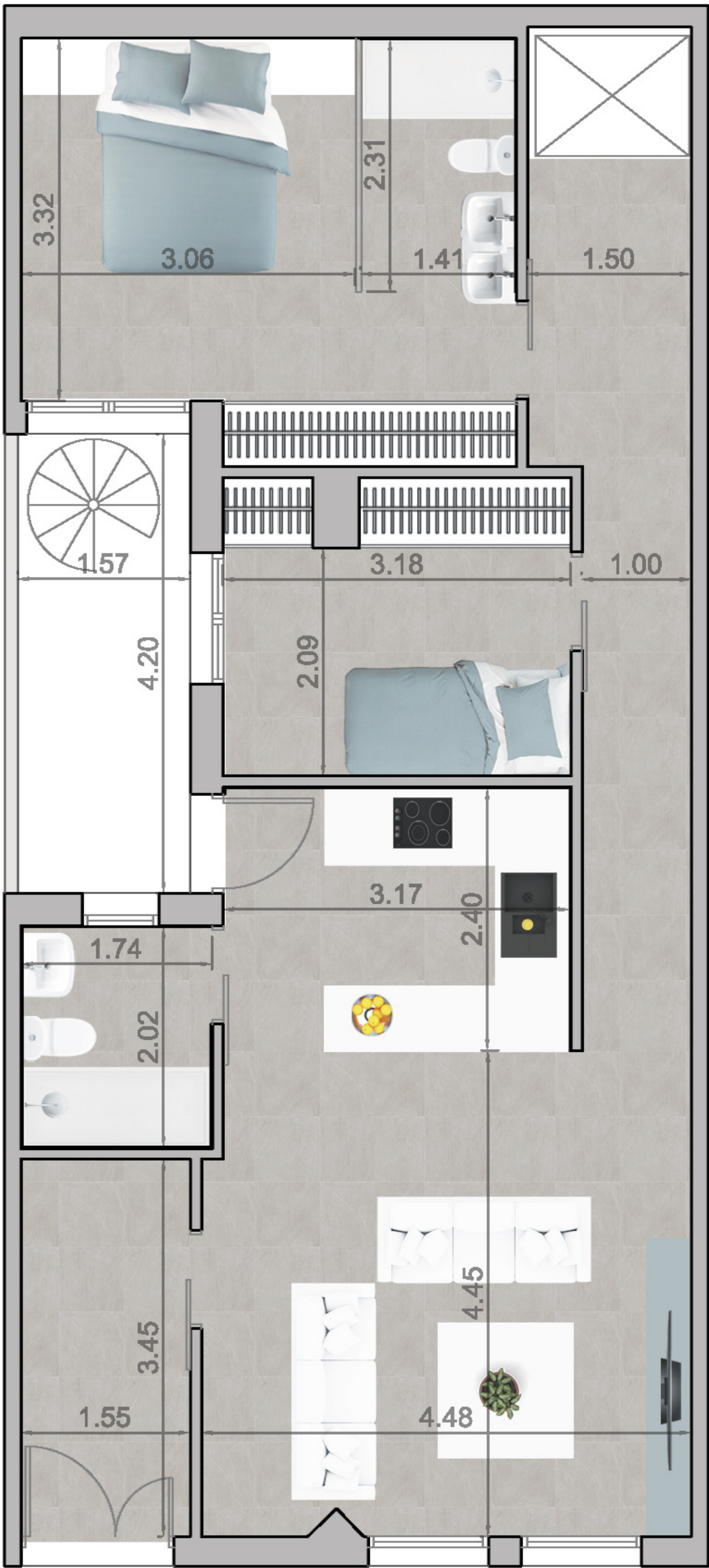


Vivienda 2

VIVIENDA 2
FINCA 17587

SUP. CONSTRUIDA	90,00 m2
planta baja	82,80
planta castillete	7,20

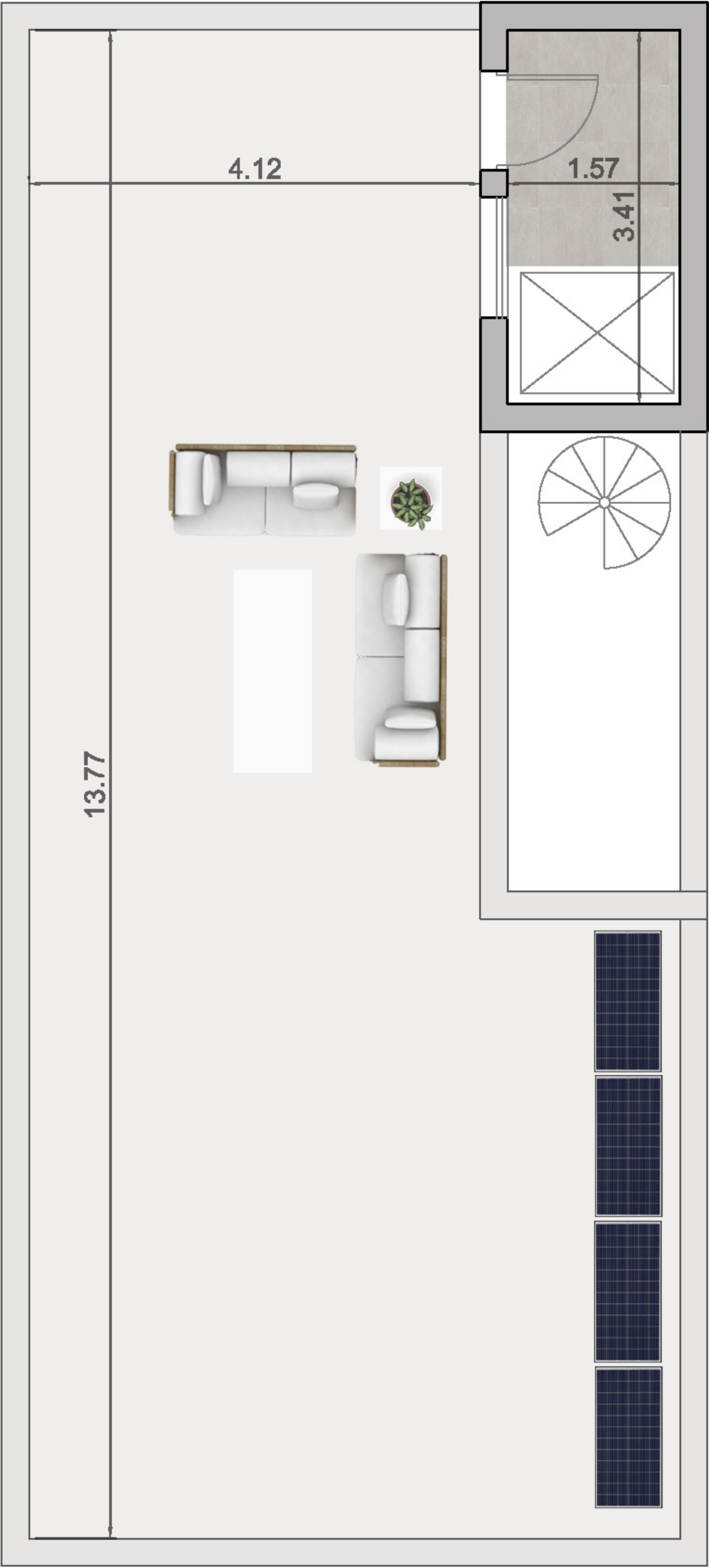
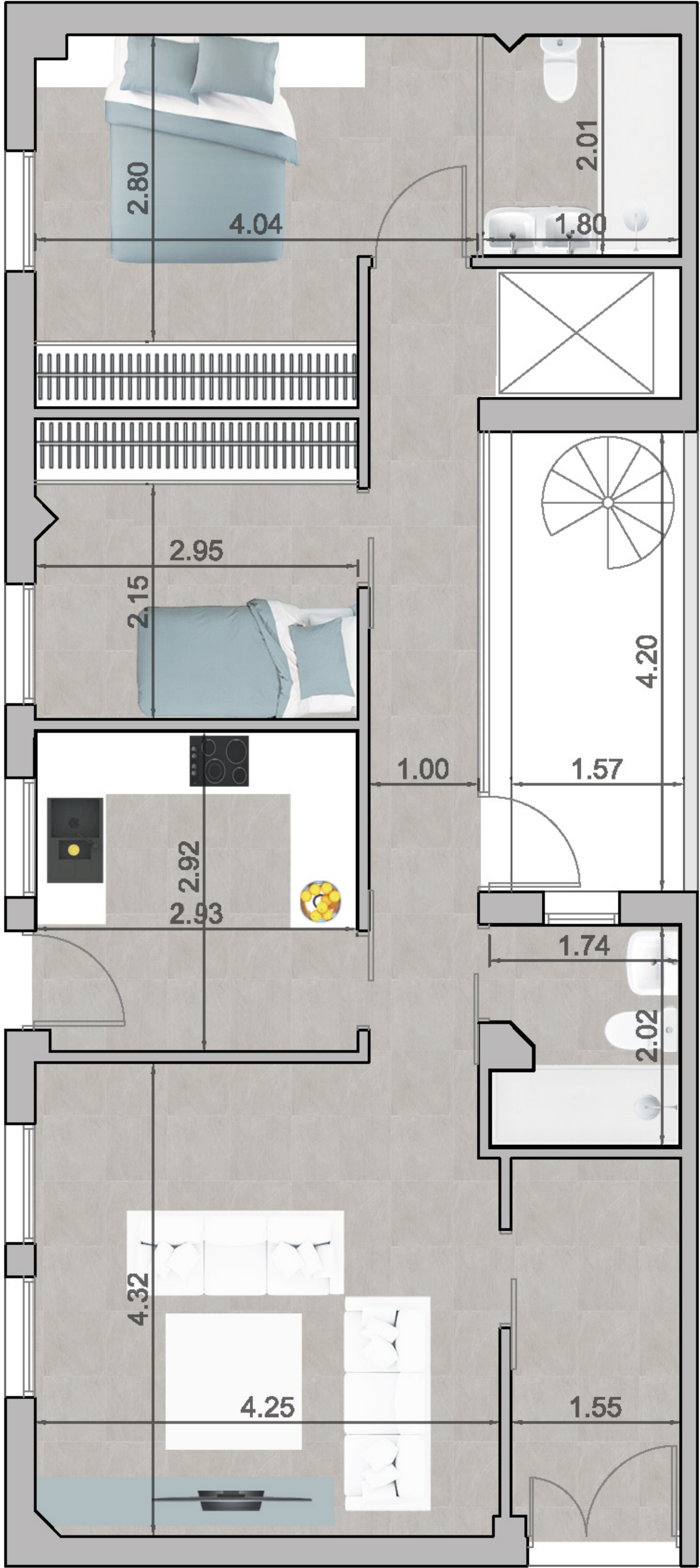
SUP. ÚTIL TOTAL	72,73
Vestíbulo	5,34
Salón	19,66
Cocina	7,61
Pasillo	9,61
Baño 1	3,48
Dormitorio 1	8,42
Dormitorio 2 ppal	13,24
Baño 2	
Castillete	5,37
Patio	6,82
Cubierta	69,78



Vivienda 3

VIVIENDA 3
FINCA 17588

SUP. CONSTRUIDA	90,00 m2
planta baja	82,80
planta castillete	7,20
SUP. ÚTIL TOTAL	71,81
Vestíbulo	5,32
Salón	18,16
Cocina	8,54
Pasillo	7,25
Baño 1	3,34
Dormitorio 1	8,07
Dormitorio 2 ppal	12,17
Baño 2	3,59
Castillete	5,37
Patio	6,82
Cubierta	67,05



MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de Calidades Promoción de 3 Viviendas en Planta Baja y Castillete

Viviendas independientes registralemente, sin pertenecer a la comunidad del bloque, con entradas independientes desde la vía pública.

Altura libre de 2,90 m y acceso desde el exterior sin escalones.

1. Cubiertas

Tipología: Cubiertas independientes transitables.

Aislamiento e impermeabilización: Renovación integral del sistema mediante láminas impermeabilizantes de alta resistencia y aislamiento térmico optimizado según normativa vigente.

Pretils: pretils de fachada y separación entre cubiertas hasta una altura de 1,00 m rematados con albardilla de mármol blanco de 2 cms de espesor. En la fachada posterior se instalará del vidrio seguridad sobre el pretil.

2. Fachada y Cerramientos Exteriores

Zócalo y recercados: zócalo perimetral con piedras con una altura aproximada de 60 cm desde fachada en Av. María Auxiliadora y fachada lateral hasta esquina con fachada trasera. Fachada trasera con zócalo de plaqueta cerámica. Recercados de piedra en la puerta de entrada principal de acceso.

Acabados: Resto de paramentos mediante enfoscado de mortero, acabado pintado liso con pintura exterior impermeable y transpirable.

Alféizares: Asiento de ventanas en mármol blanco de 2 cm de espesor con ranura goterón.

3. Carpintería Metálica

Ventanas: Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, sistema de apertura oscilobatiente con dimensiones de 1,10 x 1,20 m. Equipadas con persiana, reja exterior de seguridad, doble acristalamiento con cámara de aire y vidrio de control solar.

Puertas de acceso: Entrada principal mediante puerta de seguridad ciega en aluminio. En la cocina del vivienda 3 se instalará una puerta de aluminio con persiana de seguridad integrada.

Patios: Acristalamiento fijo con puerta en vivienda 3 desde 30 cm desde el suelo hasta el techo, además de ventana de baño. En vivienda 2 ventanas para dormitorios y baños y puerta de aluminio y vidrio para cocina. Ventanas de patio desde una altura de 30 cm hasta el techo, maximizando la entrada de luz natural.



MEMORIA DE CALIDADES

4. Tabiquería interior y acabados

Tabiquería interior: Divisiones interiores mediante fábrica de ladrillo hueco doble de 7 cm de espesor. Guarnecido y enlucido de perlita de alta calidad, con acabado final en pintura plástica lisa mate.

Techos: Techo continuo de escayola lisa en toda la vivienda. En cuartos de baño se instalará techo registrable para facilitar el mantenimiento de las instalaciones.

5. Carpintería de Madera

Puertas de paso: Hojas contrachapadas de 80 cm de ancho montadas sobre bastidores, marcos y tapajuntas de madera de roble. Aquellas hojas que sean correderas serán vistas instaladas por el exterior del tabique, sin casoneto empotrado.

Armarios: Frentes de armarios con puertas correderas de madera de roble sobre pedestal sin altillo.

6. Pavimentos y Revestimientos

Vivienda 2: Conservación del pavimento de terrazo existente, mediante un proceso integral de pulido y abrillantado en obra. Rodapié de terrazo

Vivienda 3: Solería general de gres porcelánico. Rodapié de la misma solería.

Baños y cocinas: Alicatado de paredes de suelo a techo con piezas cerámicas. Pavimento de gres porcelánico antideslizante en baños.

7. Baños y Sanitarios

Sanitarios: Inodoros y lavabos en porcelana vitrificada blanca.

Zona de ducha: Plato de ducha de resina instalado a ras de suelo para una total accesibilidad.

Separación entre baño y dormitorio principal: Mampara de separación fija o corredera de vidrio templado incluida en el baño del dormitorio principal.

Griferías: Conjuntos monomando cromados con sistema de ahorro de caudal.



MEMORIA DE CALIDADES

8. Instalaciones y Eficiencia Energética

Energía solar fotovoltaica: Sistema de autoconsumo fotovoltaico independiente por vivienda compuesto por 8 placas solares de alta eficiencia con dimensiones de 1,50 x 0,60 m de 595W, garantizando una potencia total instalada de 5.000W .

Agua caliente sanitaria (ACS): Producción de agua caliente mediante equipo termosifón solar de 300 litros ubicado estratégicamente sobre el castillete.

Climatización: Instalación completa de aire acondicionado y calefacción mediante conductos con sistema AirZone y preinstalación independiente por splits, cubriendo el salón y los 2 dormitorios principales.

Fontanería y saneamiento: Red de distribución interior realizada en tubería de cobre termoaislada, con llaves de corte generales en cada local húmedo (cocina y baños) y puntos de suministro individuales. Red de evacuación y colectores de saneamiento en PVC insonorizado según las exigencias de la normativa vigente.

Electricidad, telecomunicaciones y seguridad: Instalación eléctrica y de telecomunicaciones completa (tomas de TV, Datos y Teléfono en salón y dormitorios) ejecutada bajo el REBT y normativa vigente. Sistema de ventilación mecánica con renovación de aire automatizada para garantizar la salubridad interior. Equipamiento de seguridad mediante videoportero electrónico en el acceso principal a pie de calle.

Elevador a cubierta: Instalación de elevador eléctrico a castillete en cubierta. Igualmente se dispone de escalera de caracol metálica desde patio en planta baja a cubierta.

