



GABRIEL ROJAS

GRUPO

PROMOTORA SOCIAL SAN FERNANDO S.L.U.

# Portonovo II

## Residencial II

San Fernando - Cádiz



# Portonovo II

## Residencial II



LUMINOSIDAD



VIVIENDA SALUDABLE



GARAJE



JARDÍN PRIVADO



AMPLIAS ESTANCIAS

**Residencial Portonovo II** es un magnífico residencial de 50 unifamiliares adosados, con garaje y bodega, ubicado en San Fernando a 10 minutos de Cádiz.

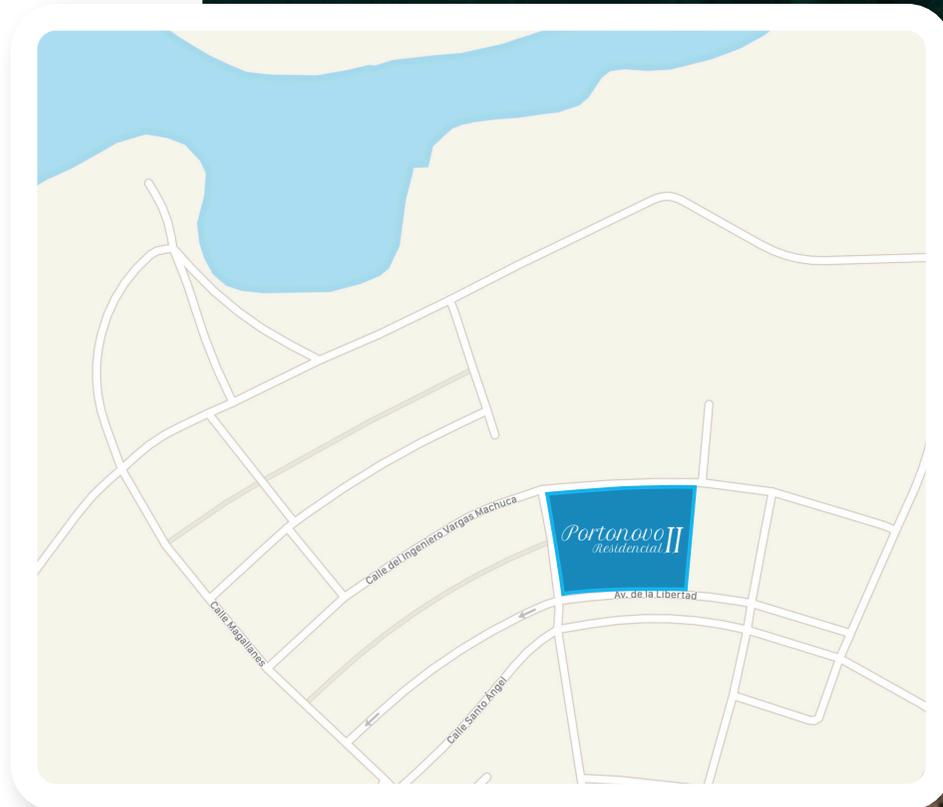
Se caracteriza por un diseño moderno, gran luminosidad y su diseño pensado para ser una vivienda saludable y confortable. Se distribuye en 3 plantas, con 3 dormitorios y 2 baños en planta primera, 1 aseo y salón comedor en planta baja con acceso directo al jardín, cocina abierta, y un patio de luces que recorre la vivienda para llevar la luz natural a todos los puntos y generar ventilación cruzada. Bodega con luz natural directa y garaje.

*2 baños*  
*1 aseo*  
*3 dormitorios*  
*Garaje*  
*Bodega*  
*Jardín*



Vive la  
experiencia  
en 3D





A 10 minutos de Cádiz

San Fernando







**Haz tu baño premium**

Luz y  
ventilación  
natural



Video  
animación de  
luz natural





Opcional con incremento de precio acabado revestimientos.  
Imagen orientativa.

# Memoria de calidades



## CIMENTACIÓN

Zapatas y muros de hormigón armado.

## ESTRUCTURA

Forjados y pilares de hormigón armado.

## FACHADA

Fábrica de ladrillo macizo perforado de medio pie de espesor para revestir, aislamiento térmico y trasdosado de placas de yeso laminado con estructura portante de acero galvanizado. Revestimiento general de fachadas exteriores con mortero monocapa y parcialmente aplacado con gres porcelánico efecto madera.

## CUBIERTA

Cubierta plana no transitada, con formación de pendientes, impermeabilización y aislamiento térmico y acabada con árido. Acceso para mantenimiento e instalaciones mediante ventana inclinada.

## DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Distribuciones interiores de las viviendas con sistema de tabiquería seca formado por placas de yeso laminado, estructura metálica y aislamiento acústico con lana mineral

## SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS

En medianeras de separación entre viviendas, se dispondrá de fábrica de ladrillo con trasdosado de placa de yeso laminado en ambas caras y aislamiento acústico.

## REVESTIMIENTOS INTERIORES

**Paredes:** Alicatado de plaqueta cerámica en cocina y baños, en distintas alturas; en baños en zona bañera o ducha hasta el techo, y resto a media altura; en cocina zona de fuegos y de fregadero hasta el techo y resto sin alicatar.

El resto de paramentos interiores de la vivienda se pintarán con pintura plástica acabado liso.

**Techos:** Falso techo de placas de yeso laminado, acabados con pintura plástica lisa y techo desmontable donde se prevea la instalación de la maquinaria interior de climatización.

## SOLADOS

**Interior vivienda:** Salón, cocina, dormitorios, pasillo, baños y vestíbulo gres porcelánico efecto madera.

**Jardín delantero entrada vivienda:** Gres porcelánico para exteriores en tramo de acceso a vivienda y resto en césped artificial.

**Patio interior:** Césped artificial.

**Escaleras:** Peldaños interiores de piedra natural, y exteriores, según vivienda, cerámicos.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

De aluminio lacado, corredera o abatible según proyecto, con rotura de puente Térmico, acristalamiento doble con cámara aislante.

Persianas de lamas de aluminio enrollables, en dormitorios secundarios y salón.

En dormitorio principal estore enrollable tipo foscurit o equivalente.

Iluminación y ventilación natural de distribuidor de planta alta y zona de escalera mediante ventana inclinada apertura manual, en cubierta, marca VELUX.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada, con cerradura de seguridad.

Puertas de paso lacadas en blanco, abatibles o correderas, según proyecto.

Armario empotrado en dormitorio principal, con forrado interior, balda y barra, puertas correderas de color blanco.

Condenas en baños y dormitorio principal.

## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación interior agua fría y caliente, con llaves de paso independientes en cada cuarto húmedo y entrada a la vivienda.

Grifería monomando y aparatos sanitarios blancos de primera calidad en todos los baños.

## AGUA CALIENTE SANITARIA

Se dispondrá de agua caliente sanitaria mediante placas solares y apoyo mediante calentador-acumulador eléctrico.

## ELECTRICIDAD Y AUDIOVISUALES

Grado de electrificación según Reglamento de Baja Tensión.

Mecanismos de primera calidad.

Tomas de televisión y teléfono según normativa vigente.

Portero electrónico.

## PREINSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Preinstalación de Climatización, con distribución por conductos en todas las estancias, salvo, cocina y baños, y bodega. Previsión de instalación : de evaporadora interior en falso techo de baños o cocina y condensador exterior en cubierta.

## BODEGA SÓTANO

Sin revestimientos.

Suelo de hormigón fratasado, techo forjado de hormigón, paredes de bloques y muro de hormigón.

Iluminación y ventilación mediante ventana horizontal apertura manual marca VELUX.

## GARAJE

Puerta de acceso de vehículos motorizada. Pavimento de hormigón fratasado.

Rampa de acceso con acabado antideslizante.

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Personalización de la vivienda mediante elección entre varias alternativas en:

- Posibilidad de elección de solería de gres efecto madera entre 3 opciones de colores presentados por el promotor.
- En baños, elección de azulejos entre los acabados presentados por el promotor.

*Estas elecciones estarán vigentes hasta 1 mes después de la terminación de la estructura del edificio.*

## OPCIONAL con incremento de precio de la vivienda.

- Revestimientos de la Bodega: con solería de gres efecto madera, trasdosado de paredes y techos con placas de yeso laminado y pintura plástica.
- Dormitorio o despacho en planta baja, según plano.
- Motorización de ventana inclinada en cubierta.
- Ventana horizontal motorizada en bodega.
- Ventana horizontal apertura manual o motorizada 60x60 cm en baño secundario.

*Estas opciones estarán vigentes hasta 1 mes antes de la terminación de la estructura del edificio. Para la ventana horizontal del baño secundario 4 meses antes de la terminación de la estructura.*

**NOTA:** En relación con la piedra natural, se hace constar que es un material natural con faltas de uniformidad de tono y color, así como imperfecciones inevitables. Quedará a criterio de la Dirección Facultativa de las obras el estimar, en cada caso, si la calidad de la piedra natural es admisible o debe realizarse alguna reparación.

La información gráfica y escrita contenida en esta memoria de calidades podrá ser modificada durante el transcurso de la obra por la Dirección Facultativa por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.

En Gabriel Rojas siempre hemos tenido el mismo compromiso: dar respuesta a las necesidades de nuestros clientes, tratando de cubrirlas con la mayor calidad y cercanía posible.

Y es que el Grupo Gabriel Rojas proviene de una empresa familiar fundada en los años 20 por D. Gabriel Rojas Sousa y que fue refundada en 1952 por su hijo D. Gabriel Rojas Fernández. Desde entonces varias generaciones han aunado trabajo y esfuerzo para dar como resultado la empresa que conocemos hoy día, un referente dentro del sector inmobiliario andaluz.



GABRIELROJAS

G R U P O



Calle Virgen de Luján, 8  
41011 Sevilla



954 45 13 44



info@gabrielrojas.com

[www.gabrielrojas.com](http://www.gabrielrojas.com)