

CABO DE GATA SUNSET RESIDENCIAL

MEMORIA DE CALIDADES. JUNIO 2025

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

La cimentación y la estructura serán de hormigón armado y acero y se ejecutará conforme al estudio geotécnico del terreno y en cumplimiento del Código Estructural (CE-21).

CERRAMIENTOS - FACHADAS:

Los cerramientos de las fachadas principales se realizarán mediante citara de ladrillo cerámico, embarrado con mortero de cemento, aislamiento térmico, cámara de aire y trasdosado interior con sistemas de tabiquería seca, incluyendo un segundo aislamiento térmico y acústico ubicado en la perfilería del trasdosado interior.

DIVISIONES INTERIORES:

La separación entre viviendas se realizarán mediante sistema de muro multicapa compuesto por una hoja central de ladrillo macizo perforado, con trasdosados de tabiquería seca a ambos lados de la hoja principal, que incluirán aislamiento térmico y acústico en su interior.

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con sistemas de tabiquería seca, incluyendo aislamiento térmico y acústico en su interior.

CUBIERTA:

Las cubiertas de ambos edificios serán del tipo plana no transitable, y estarán compuestas por capa de mortero para la formación de pendientes, aislamiento térmico y acústico, lámina de impermeabilización y capa de protección realizada en grava.

En la cubierta del edificio 1 se dispondrán unidades exteriores de AC y antena comunitaria de TV para dicho edificio.

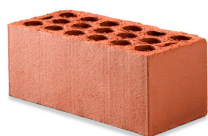
En la cubierta del edificio 2 se dispondrán placas solares fotovoltaicas comunitarias, unidades exteriores de AC y antena de TV de dichos edificios.

Las cubiertas de ambos edificios serán visitables de forma puntual para el mantenimiento de dichos elementos.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

La envolvente del edificio se resolverá con revestimientos continuos combinados con piezas cerámicas, según composición y diseño de alzados.

La solería del interior de la vivienda se realizará mediante gres porcelánico rectificado de formato 60x60cm o similar, acabado a determinar por la DF. Rodapié cerámico del mismo material.



CABO DE GATA SUNSET RESIDENCIAL

El solado de las terrazas se realizará con baldosas de gres porcelánico con tratamiento adecuado para su ubicación, con zócalo-rodapié del mismo material.

Los paramentos verticales de las cocinas irán, según diseño, alicatados con piezas cerámicas y/o pintados.

Los baños irán alicatados con piezas cerámicas y pintados en techo según diseño y contarán con falsos techos registrables para albergar las distintas instalaciones, en caso de ser necesario.

La vivienda contará con falsos techos continuos descolgados formados por placas de yeso en toda la vivienda.

SANITARIOS Y GRIFERÍA:

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual y acabados en color blanco de marca ROCA o similar.

Las viviendas contarán con plato de ducha extraplano de resina, con tratamiento antideslizante tanto en baños como en aseo. En el caso de que el cliente así lo requiera dentro de los plazos establecidos para realizar peticiones, se podrá sustituir uno de los platos de ducha por bañera de la marca ROCA o similar.

La grifería de los baños será de diseño moderno y actual y de la marca ROCA o similar, con acabado cromado y accionamiento monomando. En el baño principal de cada vivienda, se colocará una columna de ducha monomando con rociador superior y ducha de mano.

En la entrada de cada cuarto húmedo, habrá llaves de corte para agua fría y agua caliente.

Las viviendas de 3 dormitorios contarán con tomas de agua y grifo instaladas en la terraza ó jardín.

Todas las viviendas dispondrán de lavadero en su terraza/jardín que contarán con las correspondientes tomas de agua y desagües para la conexión de lavadora-secadora, aerotermia y pila.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta de entrada a la vivienda con blindaje de chapa de acero, cerradura de seguridad equipada con sistema anti-bumping, condensa y cerradura multipunto.

Puertas de paso interiores de la vivienda lacadas en color blanco, con bisagras y tiradores acabado tipo inox mate con juntas de estanqueidad en el perímetro. En los baños y en el dormitorio principal, se dispondrá manivela con condensa.

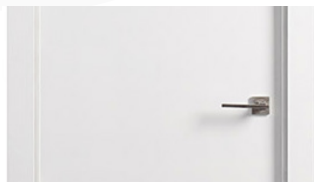
Se dispondrán armarios empotrados modulares en las estancias indicadas en el plano comercial. Los armarios contarán con puertas lacadas en color blanco y con uñero o tirador acabado tipo inox. Los armarios irán forrados en su interior y dispondrán de barra para colgar y balda mailetero.

Las cajas de registro eléctrico a la entrada de las viviendas irán ocultas dentro de armario practicable.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

La carpintería exterior de la vivienda (ventanas y balconeras) será de PVC de primeras marcas (Veka, Profilplast o similar), o de aluminio con rotura de puente térmico, color y acabado final a determinar por la DF.

CABO
DE GATA
sunset



* La presente memoria de calidades corresponde a la fase de redacción del proyecto de obra y queda sujeta a las variaciones propias que resulten del desarrollo del proyecto de ejecución y de obra. La dirección facultativa podrá modificar o sustituir, por fundadas razones, las características expuestas por otras análogas o superiores.

CABO DE GATA SUNSET RESIDENCIAL

Las ventanas y balconeras de los dormitorios contarán con sistemas de control solar, mediante sistema de contraventanas abatibles hacia el exterior del tipo mallorquina de lamas fijas.

La ventana balconera del salón contará con vidrios bajo emisivos y control solar, para asegurar el confort en el interior de la vivienda.

Los lavaderos se dispondrán en las terrazas y/o jardines de las viviendas y serán registrables mediante sistemas correderos de lamas de aluminio.

FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN:

Instalación de climatización centralizada en la vivienda, compuesta por bomba de calor y aire acondicionado tipo inverter, conductos de fibra aislada y rejillas en salón y dormitorios. Preinstalación del sistema de control por zonas tipo *Airzone*, o similar.

La red vertical de saneamiento de residuales será de PVC reforzado insonorizado. Las terrazas y cubiertas contarán con desagües mediante cazoletas sifónicas de PVC, red horizontal de PVC. Distribución interior de suministro de agua de las viviendas en polietileno reticulado (PEX). Las conducciones de agua caliente estarán aisladas térmicamente mediante coquilla aislante.

Las viviendas contarán con sistema pasivo de ahorro de energía para el Agua caliente sanitaria (ACS) de Aerotermia, de la marca *Haier* o similar. Estos equipos están dotados con una bomba de calor que aprovecha el calor residual del aire para la co-generación de agua caliente, repercutiendo en el ahorro final de consumo eléctrico para el usuario final.

INSTALACION ELECTRICIDAD TELECOMUNICACIONES:

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT) y la normativa vigente en materia de Telecomunicaciones.

Instalación de sistema de captación solar fotovoltaico en la cubierta del edificio en cumplimiento del CTE-DB-HE5, para dotar al edificio de una fuente de energía renovable para uso propio de las zonas comunes y/o para suministro a la red.

Los dormitorios y el salón contarán con cableado UTP categoría 6 y tomas RJ45.

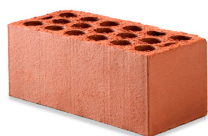
Mecanismos eléctricos de primera calidad de diseño sencillo, moderno y elegante de primeras marcas, *Niessen*, *Schneider*, *Simón*, o similar.

Todas las terrazas contarán con puntos de luz.

Videoportero con pantalla a color para control de acceso.

VENTILACIÓN:

Para garantizar los niveles de ventilación exigidos por la normativa vigente, se dispondrá de un sistema de ventilación mecánica individual por vivienda, formado por extractor y bocas de extracción en cuartos húmedos (cocina y baños).



CABO DE GATA SUNSET RESIDENCIAL

PINTURA:

Pintura plástica mate lisa blanca o colores claros/pastel en paramentos verticales y pintura plástica mate lisa blanca en techos.

ASCENSOR:

Se dispondrán ascensores eléctricos de primeras marcas, con parada en todas las plantas incluidas las destinadas a garajes.

ZONAS COMUNES:

Portal de acceso y zonas comunes con diseño exclusivo y materiales de primera calidad. Suelos de piedra natural o porcelánicos, iluminación led decorativa y revestimientos murales en paredes según diseño.

Piscina comunitaria de grandes dimensiones con zona solarium accesible en cumplimiento de normativa y zonas ajardinadas según diseño. Piscina de chapoteo especial para niños.

Cubierta comunitaria visitable únicamente para mantenimiento.

Escaleras revestidas en piedra natural y/o pavimento cerámico y pasamanos.

Garaje comunitario con puerta seccional accionada con mando a distancia.

Ventilación del garaje según normativa vigente, extracción forzada, detección de CO2 y red de extinción de incendios.

PERSONALIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE LAS VIVIENDAS:

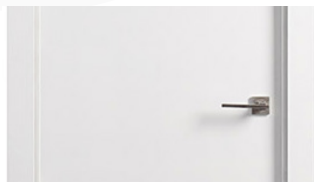
Las viviendas de planta baja, estarán equipadas con chimeneas con salida de humo directa al exterior, situadas en el salón comedor de la vivienda.

Los clientes tendrán la opción* de elegir entre diferentes **PACKS predefinidos para personalizar** su vivienda:

- Pack de cocinas completamente instaladas con electrodomésticos *Bosch, Balay, Neff* o similar.
- Pack de iluminación led empotrada mediante downlights en toda la vivienda.
- Instalación de sistema de control de AC por zona tipo *Airzone* o similar, incluyendo rejillas motorizadas.
- Instalación completa de armarios, baldas adicionales y cajoneras en los dormitorios secundarios.
- En viviendas de planta baja, equipamiento completo de jardín compuesto por zonas de césped artificial / gravas y especies vegetales de porte medio, según diseño.

* Las solicitudes de personalización de las viviendas tendrán un tiempo limitado y estarán condicionadas al inicio y desarrollo de las obras, según lo estipulado en el contrato de reserva.

CABO
DE GATA
CONSTRUC
sunset



* La presente memoria de calidades corresponde a la fase de redacción del proyecto de obra y queda sujeta a las variaciones propias que resulten del desarrollo del proyecto de ejecución y de obra. La dirección facultativa podrá modificar o sustituir, por fundadas razones, las características expuestas por otras análogas o superiores.