

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

Ejecución de cimentación mediante zapatas de hormigón armado arriostradas y forjado sanitario con cámara para aislar las viviendas del terreno en bloque sin sótano (Bloques 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13). Zapatas de hormigón armado arriostradas mediante solera colaborante en bloques con aparcamiento en sótano (resto de bloques). La cimentación y la estructura estará garantizada por organismo de control técnico homologado independiente (OCT), y cumplirá con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

La estructura está configurada por elementos de sustentación vertical formados por pilares de hormigón armado y metálicos, y elementos de sustentación horizontal formados por forjados de hormigón armado. Losas macizas en escaleras, todo ello cumpliendo con la normativa vigente.

Cuando no estén sobre garaje, las plantas bajas de los bloques disponen de forjado sanitario para un óptimo aislamiento del terreno.

Se dotará al edificio de red de toma de tierra.

CUBIERTA

La cubierta es plana transitable en los solariums, con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruído (XPS) y acabado con pavimento de gres antideslizante apto para exteriores.

Se han previsto cubiertas no transitables para la ubicación de unidades exteriores de climatización, con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruído (XPS) y acabado en grava.

FACHADA

En el conjunto se combinan los paramentos de fachada de color blanco y taupe (gama intermedia de color que combina los tonos grises con marrones), con aplacado cerámico en las plantas bajas.

La fachada está compuesta por dos hojas de cerramiento con aislamiento intermedio, hoja interior de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento térmico acústico con lana de roca, aislamiento térmico según requerimientos del CTE y hoja exterior de fábrica de ladrillo. El acabado exterior es con mortero de cemento blanco pintado con pintura apta para exteriores y aplacado cerámico según su ubicación.

Las terrazas disponen de una barandilla de vidrio de seguridad con perfilaría metálica.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca en cada uno de ellos, y separación intermedia mediante hoja metálica.

La tabiquería interior de cada vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado y aislamiento acústico de lana de roca en su interior.

Falso techo de toda la vivienda con placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. Será registrable en cuarto de baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) de placas de escayola con perfilera metálica vista para colocación y mantenimiento de la máquina de climatización interior.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto. El suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico y acústico según requerimientos del CTE (código técnico).

REVESTIMIENTO INTERIOR

Las paredes se terminan con pintura plástica lisa en dos capas sobre placa de yeso laminado (* posibilidad de elección de colores sin coste según catálogo de personalización).

Los techos se terminan con pintura plástica lisa en color blanco en dos capas.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de gres antideslizante en porches, terrazas y solariums.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico de 60x60 en toda la vivienda.

En baños se dispone de alicatado de gres de pasta blanca en piezas rectangulares de distintos formatos (4 opciones sin coste según catálogo de personalización), y gres de pasta roja en piezas rectangulares de 25x75 (1 opción sin coste según catálogo de personalización)

Revestimiento con panel sintético en zona de frente de encimera de cocina (*posibilidad de elección de solados, alicatados y revestimiento de frente de cocina sin coste según catálogo de personalización).

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones con acabado en color gris. Balconera corredera en salones y dormitorios principales (dimensiones de balconera de ancho variable). Doble acristalamiento con cámara de aire en balconeras y en ventanas. Vidrio laminado de seguridad en balconeras. Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico mediante poliuretano inyectado acabadas del mismo color que el resto de la carpintería. Puerta de salida a la galería batiente con perfiles de PVC y acristalamiento traslúcido de seguridad con cámara de aire.

Barandillas de terrazas con vidrio de seguridad y perfilera metálica.

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con acabado exterior con tablero hidrolacado en el mismo color que la carpintería de PVC, acabado interior igual a las puertas de paso, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad, bisagras anti-palanca y mirilla.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas interiores de paso lacadas con hojas de altura 210 cm, alma maciza, bisagras de pala y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco (*posibilidad de elección de acabados sin coste según catálogo de personalización). Las puertas de los trasteros interiores de vivienda contarán con cerradura de seguridad.

Armarios empotrados con puertas correderas o batientes, según la tipología de vivienda, y acabado lacado en el mismo color que las puertas de paso, forrados interiormente con melamina textil, disponen de divisoría central, altillo, barra, cajoneras y baldas.

Mueble zapatero con puertas batientes y acabado lacado en el mismo color que las puertas de paso.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería de material homologado, discurrirá colgada por techo.

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de dimensión variable con mampara integrada de vidrio de seguridad.
- Inodoros con cisterna empotrada en todos los baños.
- Aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Grifería monomando de primera calidad, eco-eficiente y con apertura en frío.
- Baño 1 con mueble de lavabo suspendido, espejo con iluminación LED integrada superior e inferior y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo.
- Baño 2 con mueble de lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo.
- Baño 3 (en villas) con lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo.
- Grifería de ducha de primera calidad empotrada con rociador de techo con efecto lluvia natural de dimensiones 30x30 y maneral en baño 1 y con maneral en baño 2 y baño 3.
- Toallero eléctrico en baño 1 en bungalows.
- Toallero eléctrico en baños 1 y 2 en villas.
- Calefacción con suelo radiante en todos los baños.

Instalación de aparato descalcificador comunitario, que mejora la calidad del agua del grifo evitando aguas duras y da una larga vida a los aparatos sanitarios, aerotermo, lavadora, etc. El mantenimiento comunitario del sistema ahorra costes y no requiere la atención particular de cada propietario.

Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.

Grifo en solariums y jardines.

ELECTRICIDAD

La vivienda dispone de instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw (la potencia contratada será de 6,9 Kw, con posibilidad de aumentarla a petición del cliente). Instalación interior con mecanismos de primera marca. Toallero eléctrico en baños 1 de los bungalows y en baños 1 y 2 en villas.

Tomas de televisión en salón, dormitorios, porche, terraza y solarium. Tomas datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

La urbanización interior dispone de infraestructura de distribución de acceso a servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica.

COCINA

Totalmente amueblada con armarios altos y bajos, altos hasta el techo, cajones con auto-freno, campana extraíble, preinstalación para lavavajillas, encimera de cuarzo (marca Silestone Compact o similar), con fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera, con vuelo hacia el salón formando barra.

Grifería de fregadero monomando de primera calidad, eco-eficiente y con apertura en frío.

Iluminación con tira LED bajo mueble alto de cocina e iluminación con focos LED en zona de barra (*posibilidad de elección de muebles de cocina y color de la encimera sin coste según catálogo de personalización).

GALERÍAS

El cerramiento será a base de lamas a juego con la fachada. Acabado de paredes con enfoscado de cemento color

blanco. Pavimento de gres antideslizante y desagüe.

La galería cuenta equipo aerotermo compacto con acumulación de 190 litros ubicados en las galerías e instalación para lavadora/secadora.

CLIMATIZACIÓN

Pre-instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia estará ubicada en la cubierta de instalaciones y la unidad interior se situará sobre el falso techo en baño principal o secundario dependiendo de la tipología de vivienda.

En el comedor y dormitorios se ubican rejillas de impulsión que distribuyen el aire acondicionado (frío-calor), el termostato de control estará ubicado en el salón comedor.

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será mediante equipos aerotermos compactos con acumulación de 190 litros ubicados en las galerías.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, polaco, inglés y alemán. Instalación de router Wifi. También podrá sintonizar canales belgas (en flamenco) con decodificador propio de origen.

Además, la instalación contempla la posibilidad de sintonizar una plataforma de canales en idiomas escandinavos e inglés mediante su contratación.

Servicio de red Wifi comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la zona central de la urbanización.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Bungalows:

Los bungalows de planta baja disponen de jardines privados con acabado en césped artificial para reducir el tiempo y coste de mantenimiento. El cerramiento de los mismos se realiza con muro de fábrica y malla tipo Fax con seto de ciprés en su perímetro dotado de riego por goteo con programador y grifo. Cuentan con cancela de acceso desde zonas comunes.

El porche cuenta con pavimento antideslizante y, además, se dispone de un camino pavimentado que comunica el porche con el acceso al jardín.

Villas Pareadas:

Las villas disponen de un amplio jardín que las rodea en sus tres lados libres con acabado en césped artificial para reducir el tiempo y coste de mantenimiento.

Sobre la Avda. Denia se encuentra una zona de aparcamiento terminado en grava para un buen acabado estético y gran facilidad de mantenimiento, además se colocarán piezas de hormigón prefabricado siguiendo la huella de entrada de los vehículos. Dependiendo de la cota de nivel, la conexión entre esta zona y el jardín se dará en el mismo nivel o a través de escaleras.

El cerramiento de los jardines se realiza con muro de fábrica y malla tipo Fax con seto de ciprés en su perímetro dotado de riego por goteo con programador y grifo. Cuentan con cancela de acceso desde zonas comunes.

Las villas cuentan con posibilidad de optar a la ejecución de piscina individual, revestida de gresite, escalera de obra con barandilla de acero inoxidable y ducha exterior. (Opción con coste).

APARCAMIENTOS

El conjunto dispone, en planta de sótano, de aparcamientos, trasteros y cuartos de instalaciones. Además, hay un aparcamiento en superficie con capacidad para 12 plazas y las viviendas dúplex cuentan con plaza privada dentro de su jardín y con entrada independiente.

Todas las viviendas cuentan con una plaza de aparcamiento que puede estar ubicada en planta sótano bajo los bloques

1, 2, 3, 4, 5 y 6, o en los aparcamientos en superficie sobre la calle Calpe.

El acceso peatonal al sótano será a través de rampas y escaleras ubicadas en varios puntos de la urbanización.

El acceso de vehículos al aparcamiento en sótano será mediante una rampa con dos carriles de circulación, con puerta de apertura automática mediante mando a distancia, estará ubicado sobre la C/ Calpe.

Las plazas de aparcamiento en superficie se localizarán sobre la esquina noreste de la parcela, el acceso será desde la calle Calpe con puerta de apertura automática mediante mando a distancia.

El acceso de vehículos al aparcamiento de los dúplex, será con puerta corredera con preinstalación para motor (motor bajo opción con coste).

El cerramiento de aparcamiento en sótano se realiza mediante muro de hormigón armado, impermeabilizado. El pavimento interior se realiza con una solera de hormigón fratasado.

Todas las plazas de aparcamiento dispondrán de preinstalación para coche eléctrico.

Además, el sótano A (bajo los bloques 1-2) contará con un cuarto comunitario para el aparcamiento de bicicletas dotado con inflador de neumáticos.

SOLARIUM PRIVADO

Los bungalows de planta primera y los dúplex dispondrán de solárium privativo en su cubierta. El acceso se realizará desde el interior de la vivienda mediante escalera privada, la cuál dispondrá de un techo abatible motorizado para abrir y cerrar la salida al solarium, totalmente automatizado y aislado acústica y térmicamente. Este sistema, además otorga ventilación a la vivienda. El techo motorizado contará con un mando a distancia para apertura y cierre del mismo tanto desde el interior de la vivienda como desde el solárium.

Los solariums cuentan con:

- Barbacoa, bancada y fregadero.
- Armario de obra para almacenamiento de enseres.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Toma eléctrica y de TV e iluminación.
- Grifo.

URBANIZACIÓN

La urbanización está compuesta por 13 bloques estructurados en torno de una gran zona central, donde se localizan las piscinas y zonas de ocio todo acompañado por espacios ajardinados y caminos de conexión de los distintos sectores.

Para salvar el desnivel existente en la parcela, se configuran una serie de muros de contención con acabado en mortero de cemento blanco y pintado o aplacado de piedra natural, que van configurando jardineras a distintos niveles y dando lugar a las plataformas donde se ubican las zonas comunes de la urbanización.

Las distintas zonas de la urbanización quedan interrelacionadas mediante una red de senderos peatonales, los cuales, para salvar el desnivel, poseen suaves pendientes con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas, y escaleras para un acceso más rápido. Siempre rodeados de vegetación.

Se ajardinará con gran variedad de plantas entre las que destacan las plantas aromáticas, las plantas tapizantes de flores, pequeñas palmeras y otros tipos de plantas características del clima mediterráneo. Todos los jardines cuentan con un sistema de riego automatizado, iluminación y mobiliario urbano.

El complejo cuenta con tres entradas peatonales. Sobre una de ellas, la localizada sobre la calle Calpe se ubican los buzones y es la más próxima a la zona central donde se encuentran las piscinas y zonas de ocio. El camino que conduce hacia la zona central posee un trazado orgánico que va intercalando zonas ajardinadas con fuentes de agua enmarcadas por muros aplacados de piedra natural o acabados en cemento blanco según el nivel en que se encuentren. La segunda entrada estará localizada sobre la calle Benissa y está más enfocada al acceso a los dúplex pareados desde la zona común, se trata de la zona más elevada del residencial. Además, existirá una tercera entrada peatonal junto a la rampa de acceso de vehículos, ubicada sobre la C/ Calpe.

La urbanización estará vallada en su perímetro con muro de fábrica y malla metálica.

La urbanización contará con un sistema de señalética que indicará la localización de las diferentes amenidades, así como la

identificación de los bloques.

La urbanización cuenta con:

- Plazas de acceso, con jardineras configuradas por los muros de urbanización y fuentes, todo ello ambientado con jardinería. Cuenta con bancos e iluminación LED.
 - Zona de piscina, completamente cerrada con valla metálica, cuenta con un acceso peatonal. Además, dispondrá de:
 - o Piscina infinity para adultos de cloración salina, de 70 m² de lámina de agua, revestida con gresite e iluminación interior. Dispondrá de escalera de acceso de obra y escaleras metálicas. Contará con silla/plataforma elevadora para el acceso a la piscina para personas con movilidad reducida.
 - o Piscina climatizable de cloración salina, de 90 m² de lámina de agua, revestida con gresite e iluminación interior.
 - o Dos Jacuzzis climatizados con capacidad para 6-7 personas, realizados en material acrílico termo-conformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
 - o Piscina infantil de cloración salina, de 25 m² revestida en gresite.
 - o Playa de piscina, de 900 m² aproximadamente, con pavimento de hormigón impreso, zona de gres antideslizante y resto con césped artificial y jardinería.
 - o Duchas, tumbonas y sombrillas.
 - Dos pistas de petanca, en una plataforma un poco elevada con respecto a la zona de piscina y rodeadas de jardineras a distintos niveles. Cuenta bancos e iluminación LED.
 - Zona de juegos infantiles, contará con juegos infantiles como balancín, columpio y tobogán, sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños. Dispondrá de bancos, zonas ajardinadas e iluminación LED. Placas solares fotovoltaicas sobre pérgola en aparcamiento exterior para apoyo de la demanda energética de los servicios generales y la climatización de piscina.
- Todo ello interrelacionado entre si mediante caminos peatonales.
- La urbanización contará con 16 cámaras de videovigilancia localizadas en el perímetro de la parcela.

PISCINA

El complejo dispondrá de diferentes piscinas según la descripción del apartado URBANIZACIÓN.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo al Catálogo de Personalización dentro de las fechas indicadas:

BLOQUE 1

- Pavimentos y Alicatados: 17/08/26
- Carpintería de madera: 14/09/26
- Muebles de cocina: 21/09/26
- Encimeras: 21/09/26
- Pintura: 16/11/26

BLOQUE 2

- Pavimentos y Alicatados: 17/08/26
- Carpintería de madera: 14/09/26
- Muebles de cocina: 21/09/26
- Encimeras: 21/09/26
- Pintura: 16/11/26

BLOQUE 3

- Pavimentos y Alicatados: 15/06/26
- Carpintería de madera: 06/07/26
- Muebles de cocina: 03/08/26

- Encimeras: 03/08/26

- Pintura: 14/09/26

BLOQUE 4

- Pavimentos y Alicatados: 17/08/26

- Carpintería de madera: 14/09/26

- Muebles de cocina: 21/09/26

- Encimeras: 21/09/26

- Pintura: 16/11/26

BLOQUE 5

- Pavimentos y Alicatados: 15/06/26

- Carpintería de madera: 06/07/26

- Muebles de cocina: 03/08/26

- Encimeras: 03/08/26

- Pintura: 14/09/26

BLOQUE 6

- Pavimentos y Alicatados: 17/08/26

- Carpintería de madera: 14/09/26

- Muebles de cocina: 21/09/26

- Encimeras: 21/09/26

- Pintura: 16/11/26

BLOQUE 7

- Pavimentos y Alicatados: 16/11/26

- Carpintería de madera: 07/12/26

- Muebles de cocina: 08/01/27

- Encimeras: 08/01/27

- Pintura: 15/02/27

BLOQUE 8

- Pavimentos y Alicatados: 16/11/26

- Carpintería de madera: 07/12/26

- Muebles de cocina: 08/01/27

- Encimeras: 08/01/27

- Pintura:

BLOQUE 9

- Pavimentos y Alicatados: 16/11/26

- Carpintería de madera: 07/12/26

- Muebles de cocina: 08/01/27

- Encimeras: 08/01/27

- Pintura: 15/02/27

BLOQUE 10

- Pavimentos y Alicatados: 15/06/26

- Carpintería de madera: 06/07/26

- Muebles de cocina: 03/08/26

- Encimeras: 03/08/26

- Pintura: 14/09/26

BLOQUE 11

- Pavimentos y Alicatados: 15/06/26
- Carpintería de madera: 06/07/26
- Muebles de cocina: 03/08/26
- Encimeras: 03/08/26
- Pintura: 14/09/26

BLOQUE 12

- Pavimentos y Alicatados: 16/11/26
- Carpintería de madera: 07/12/26
- Muebles de cocina: 08/01/27
- Encimeras: 08/01/27
- Pintura: 15/02/27

BLOQUE 13

- Pavimentos y Alicatados: 16/11/26
- Carpintería de madera: 07/12/26
- Muebles de cocina: 08/01/27
- Encimeras: 08/01/27
- Pintura: 15/02/27

**Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). A juicio del equipo técnico los citados materiales podrán ser sustituidos por otros de similar o superior calidad.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

26/02/2026

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Tanto los bloques de viviendas como los sótanos de aparcamiento y trasteros cumplen con la normativa de aplicación en materia de protección contra incendios (DB-SI – CTE).

