



# Memoria de calidades

*RESIDENCIAL COSTA ALBATROS, está situado en la Urbanización Puig de Ros, término municipal de Lluçmajor, en la isla de Mallorca. A 19 Km de Palma, a 13Km del aeropuerto y junto al nuevo campo de Golf Maioris de 18 hoyos, dispone en sus alrededores de una importante oferta de equipamiento y servicios: Centro Comercial, Centro de Salud, Zona Deportiva, Colegio, Hoteles, Restaurantes, Farmacia, etc.*

*Un total de ciento sesenta viviendas distribuidas armónicamente en el perímetro de una parcela de más de 18.000m<sup>2</sup>, rodean una amplia zona ajardinada de uso común, exclusivamente peatonal, con abundante vegetación, piscina comunitaria, zonas de estancia y andadores peatonales, riego automático, iluminación y amueblamiento urbano.*

*El perímetro de la parcela está cerrado mediante muro de piedra de marés, originaria de la isla, y cerramiento metálico, formando una urbanización privada con acceso limitado a los propietarios y usuarios de las viviendas. La entrada y salida de vehículos se realiza a través de dos rampas independientes que comunican directamente la planta de sótano con el exterior.*

*La ejecución de Residencial Costa Albatros se desarrolla por fases. Cada fase incluye varias escaleras, parte de la planta de sótano y de la zona ajardinada y peatonal de uso común.*

*Costa Albatros combina arquitectura mediterránea y funcionalidad: colores cálidos, tejados con suaves pendientes, formas puras, variedad compositiva, amplios espacios, materiales de alta calidad, excelente equipamiento e instalaciones. Los edificios tienen cuatro plantas alzadas, una planta de sótano y la planta de cubiertas.*

*El sótano, con iluminación natural y jardineras, está destinado a albergar los aparcamientos, cuartos trasteros y cuartos de instalaciones para depósitos de agua y grupos de presión, contadores, basuras, etc. El acceso peatonal se realiza directamente desde las plantas de viviendas, mediante escaleras y ascensores de amplias dimensiones dotados de comunicación con una central de atención y averías con servicio 24 horas.*

*Las viviendas disponen de amplias terrazas y de jardines en planta baja, cuyo mantenimiento se realizará conforme a lo previsto en los Estatutos y Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad, y que, integrados con la zona ajardinada de uso común, configuran un paisaje verde y apacible, del que disfrutan todas las viviendas.*

*La planta de cubiertas es mixta, con zonas planas transitables y zonas inclinadas de teja cerámica, en ambos casos con aislamiento térmico.*

*Las fachadas están formadas por dos muros de ladrillo cerámico con revestimiento exterior mediante estucado en color cálido y aislamiento térmico entre ambos. La carpintería exterior, con doble vidrio y cámara aislante marca Climalit y con persianas mallorquinas en dormitorios y salones, es de aluminio lacado color verde escocia.*

*Para mantener la estética mediterránea y dar continuidad compositiva al Conjunto, las zonas comunes interiores de los vestíbulos y escaleras, están estucadas igual que la fachada y pavimentadas con cerámica de gres porcelánico.*



*El interior de las viviendas, se ha proyectado con criterios de confort, calidad y seguridad, tanto en el diseño de las instalaciones y acabados, como en la configuración y tamaño de las distintas estancias.*

*Las divisiones interiores son de ladrillo cerámico revestido de yeso en acabado a buena vista y pintadas al plástico liso. Las paredes de baños y cocinas combinan azulejos de primera calidad con zonas enlucidas de yeso y pintadas al plástico, como en el resto de la vivienda. Las separaciones entre viviendas de la misma planta están formadas por dos paredes de ladrillo cerámico, entre las que se ha intercalado un panel aislante acústico.*

*Bajo el pavimento de habitaciones, pasillos, baños y cocinas, de cerámica de distintos modelos y primera calidad, se ha colocado un material aislante.*

*Con los aislamientos térmicos y acústicos colocados en fachadas, cubiertas, suelos y separaciones entre viviendas, que mejoran los niveles exigidos por las normas vigentes en la materia, se obtiene un mayor bienestar y tranquilidad.*

*Baños y aseos están equipados con piezas de amplias dimensiones y alta gama de la casa Roca, en color blanco: bañeras de hierro fundido esmaltado de 80cms de ancho con fondo antideslizante, apoyacabeza, apoyabrazos y asas de metal; duchas de porcelana vitrificada extraplanas de 90cms de ancho y fondo antideslizante; lavabos de porcelana vitrificada, con semipedestal o con sifón de acero cromado y con vaciador automático; inodoros de porcelana vitrificada de tanque bajo con pulsador de doble descarga (3 ó 6 litros). Grifería monomando marca Hansgrohe, con mecanismo de limitación de agua caliente que protege de las quemaduras, aireador que impide la incrustación calcárea y limitador del caudal que reduce el consumo de agua. Duchas con brazo fijo de 38cms, rociador plano de inyección de aire de 18cm de diámetro, con más de cien eyectores y función antical; toma de agua para futura instalación de teleducha con flexo y con un mezclador monomando empotrado con selector, que le permitirá utilizar alternativamente el rociador o la teleducha. En bañeras, mezclador para baño-ducha y teleducha con flexo.*

*Carpintería interior con puertas de habitaciones y de armarios empotrados, en relieve, revestidas de madera de pino Melix barnizada en tono miel. Puertas vidrieras en cocinas. Manillas, tiradores y herrajes metálicos. La puerta de acceso a la vivienda es blindada, con cerradura de seguridad y mirilla óptica gran angular.*

*La instalación de electricidad, con una importante dotación de tomas de corriente e interruptores de alta calidad, marca Simón, mejora notablemente las exigencias del reglamento eléctrico vigente. Se ha instalado un circuito permanente que permite, en caso de ausencia y a voluntad del propietario, desconectar los circuitos eléctricos de la vivienda, dejando en servicio la instalación de seguridad, el frigorífico, un punto de luz en el vestíbulo y el timbre. Aparatos ornamentales de iluminación con lámparas de bajo consumo en terrazas, jardines y zonas de uso común, y máxmetro en los servicios generales para ahorro en el gasto eléctrico comunitario, completan esta instalación.*

*Todas las viviendas están equipadas con video-portero para control de acceso a la urbanización y portero automático para acceso a cada portal con avisador acústico en terraza; instalación de televisión; teléfono y canalización para futura instalación de cable de comunicaciones. La instalación de televisión está preparada para recibir señales analógicas y digitales, lo que le permitirá sintonizar las cadenas nacionales, autonómicas y locales, así como varios canales vía satélite y, previa instalación del decodificador correspondiente, las cadenas digitales nacionales de pago. Cuentan con tomas de TV y comunicaciones en salón y dormitorios y tomas de teléfono en salón, dormitorio principal y cocina. Preinstalación para "home cinema" (cine en casa) en salón.*

*El consumo de agua, que se suministra de la red municipal para garantizar su potabilidad, queda registrado en un contador individual. Por su parte, el agua caliente sanitaria es producida por un termo-acumulador eléctrico de alto rendimiento, con tratamiento de protección del calderín a base de esmalte al titanio, equipado con resistencia cerámica envainada que permite una fácil verificación de su estado sin necesidad de vaciar el termo y con capacidad adecuada para cada tipo de vivienda.*

*Las viviendas de planta baja con jardín, contarán con vallado perimetral, puerta peatonal, sistema de riego, plantación de césped y seto.*

*El equipamiento de cocina se completa con muebles de Forlady y electrodomésticos Siemens: lavavajillas totalmente integrable, frigorífico electrónico de acero inoxidable, campana extractora con tres potencias de extracción, horno multifunción de acero inoxidable y fácil limpieza con carro extraíble, microondas de acero inoxidable con reloj electrónico y placa vitrocerámica TouchControl de 70cms de anchura. La encimera es de granito. En el Lavadero se ha instalado lavadora de máxima eficiencia energética con válvula ecológica y sistema de protección antiarrugas y un lavadero de porcelana vitrificada integrado sobre mueble y con grifo monomando Roca. Para evitar la transmisión de olores, se instalan conductos independientes para ventilación de cocina y para salida de humos de la campana extractora.*

*Las instalaciones se completan con la preinstalación de climatización, que incluye la colocación de: conductos de distribución de aire, rejillas de impulsión y de retorno, conducto para conexión con el cuadro eléctrico y conducto de conexión entre los equipos interior y exterior, que le permitirán poner inmediatamente en funcionamiento estos equipos, si desea instalarlos, y con la preinstalación de seguridad que incluye los conductos necesarios para el tendido de cables de conexión entre el módulo de seguridad y los detectores que puede instalar.*

*En Costa Albatros le ofrecemos la posibilidad de personalizar su vivienda. Siempre que el estado de ejecución de las obras lo permita, podrá elegir entre múltiples opciones de acabados, que darán a su casa ese toque personal que la diferencia de todas las demás: varios colores de pintura, una amplia gama de modelos de alicatado, de pavimentos y de muebles de cocina, varios modelos de manillas de puertas, de grifería para baño y de grifería para fregadero de cocina. En nuestra propuesta CONFORT PLUS le sugerimos cuatro niveles complementarios de equipamiento, que a un precio razonable y siempre que el estado de ejecución de las obras lo permita, podrá incorporar a su vivienda, evitando molestas reformas tras la entrega de llaves. Nuestro Departamento Comercial le ayudará y asesorará en el momento de seleccionar las opciones que puedan interesarle.*

*Las características de los materiales, instalaciones y equipamientos definidos en la memoria predominan sobre las del proyecto al que modifican. Tanto éstas como las no definidas en la memoria y sí en el proyecto, podrán sufrir las variaciones a las que se refiere el apartado siguiente.*

*La vendedora se reserva el derecho de efectuar durante la ejecución de las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas, así como aquellas otras que considere oportunas o vengan motivadas por exigencias técnicas, jurídicas, comerciales, etc., siempre que con ello no perjudique la edificación en su conjunto a juicio de la dirección facultativa de la obra.*