

nero
RESIDENCIAL



MEMORIA DE CALIDADES

Tu hogar en un entorno mediterráneo

nero
RESIDENCIAL



Viviendas exclusivas en Roda de Barà

Muy cerca de las preciosas calas de la Costa Daurada y del emblemático Roc de Sant Gaietà, en pleno corazón de Roda de Barà, nace **Nero Residencial**, una exclusiva promoción de 28 viviendas pareadas de alto standing, diseñadas para quienes buscan calidad de vida, tranquilidad, proximidad al mar y un estilo de vida diferencial.

Cada vivienda ha sido cuidadosamente concebida para ofrecer espacios amplios, luminosos y funcionales, donde el diseño moderno y los acabados de calidad se combinan para crear hogares confortables y elegantes. En Nero Residencial, cada detalle ha sido pensado para **garantizar el bienestar y la comodidad de toda la familia**, facilitando un estilo de vida práctico y agradable en el día a día.

Vivir aquí significa disfrutar de un **entorno privilegiado**, rodeado de naturaleza, mar y todos los servicios necesarios, sin renunciar a la calma de una zona residencial. Un lugar ideal para crear recuerdos, compartir momentos especiales con los tuyos y convertir cada día en una experiencia única.

Nero Residencial no es sólo una vivienda, es el lugar ideal donde iniciar una nueva etapa de tu vida y hacer realidad el sueño de disfrutar de tu hogar.

DIRECCIÓN

Carrer de la Bonaigua
Carrer dels Esports
Carre Navas de Tolosa
Carrer de Nostra Senyora de Monserrat
Roda de Barà (Tarragona)





La calidad y bienestar que te mereces



GARRAF ESTATE

nero
RESIDENCIAL

Nero Residencial es el nuevo proyecto de Garraf Estate y nace de la unión entre **arquitectura contemporánea, calidad constructiva y una cuidada selección de materiales** y acabados pensados para satisfacer a quienes buscan algo más que una vivienda, un hogar donde el diseño, el confort y la funcionalidad convivan en perfecta armonía.

Cada vivienda ha sido concebida con especial atención a los detalles, combinando estética y practicidad para ofrecer **espacios elegantes, luminosos y acogedores**. La amplia variedad de acabados y opciones permite crear ambientes personalizados, adaptados a los gustos y necesidades de cada familia, manteniendo siempre un alto nivel de calidad.

El diseño arquitectónico de Nero Residencial prioriza la entrada de **luz natural en todas las estancias**, favoreciendo espacios abiertos y bien orientados que aportan bienestar durante todo el año. Esta filosofía no solo mejora la calidad de vida dentro del hogar, sino que también contribuye a una **mayor eficiencia energética**.

Además, el proyecto se ha desarrollado siguiendo criterios de construcción avanzados, sostenible y saludable, incorporando soluciones que optimizan el aislamiento, la ventilación y el consumo energético. Todo ello permite crear **viviendas más eficientes**, respetuosas con el entorno y pensadas para ofrecer el máximo confort en el día a día.

Nero Residencial representa, en definitiva, una nueva forma de entender la vivienda, hogares modernos, eficientes y llenos de luz, **diseñados para disfrutar de cada espacio y vivir con la máxima comodidad**.





nero
RESIDENCIAL





Edificación y construcción

FACHADAS

La fachada se ejecutará mediante un sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE), acabado en diferentes tonalidades según el diseño del proyecto. Estará compuesta por un aislamiento fijado al soporte, una capa base de mortero reforzado con malla y un revestimiento final continuo que garantiza protección y durabilidad.

Este sistema mejora el comportamiento térmico del edificio al reducir los puentes térmicos, favoreciendo un mayor confort interior y una menor demanda energética en las viviendas. Asimismo, su ejecución cumplirá con la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación (CTE).

CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de aluminio lacado o PVC, con rotura de puente térmico, con cajón aislado.

El acristalamiento de todas las ventanas será tipo "Climalit", con sistema Guardian Sun, vidrios inteligentes de alto rendimiento que ofrecen aislamiento térmico y control solar.

Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado, con aislamiento inyectado permitiendo un oscurecimiento total en las estancias de descanso.

Las persianas serán motorizadas en todas las estancias de la vivienda.





nero
RESIDENCIAL

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación estará formada por elementos de hormigón armado, dimensionados según los resultados del estudio geotécnico, garantizando una correcta transmisión de cargas al terreno. Su diseño y ejecución cumplirán con la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación (CTE), asegurando estabilidad, resistencia y durabilidad.

La estructura de los forjados se realizará mediante losa maciza de hormigón armado, aportando una elevada rigidez estructural y una adecuada distribución de cargas. Este sistema mejora el aislamiento acústico entre plantas y contribuye a un mayor confort en la vivienda, así como a un óptimo comportamiento a largo plazo.

CUBIERTAS

Las cubiertas planas se ejecutarán mediante sistema invertido, que mejora la protección de la impermeabilización y garantiza un adecuado aislamiento térmico, contribuyendo a la eficiencia energética del edificio. Su ejecución se ajustará a la normativa vigente y al Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las terrazas privativas contarán con pavimento cerámico para exteriores. En las zonas no transitables se dispondrá grava como protección, mientras que en las zonas transitables se colocará solado cerámico antideslizante de alta seguridad (clase C3), asegurando confort, seguridad y durabilidad.





Acabados interiores



TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante sistema de tabiquería de placa de yeso laminado fijada con perfilaría metálica con aislamiento térmico y acústico de lana mineral. En las zonas húmedas la placa de yeso laminado será resistente al agua.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante hoja de ladrillo perforado trasdosado con placas de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral al interior de las viviendas.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y terminación lacada.

Las puertas interiores serán lacadas en blanco pantografiadas, con burlete acústico. Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados mate.

PAVIMENTOS

Se instalará suelo porcelánico de alta calidad en toda la vivienda interior. Los exteriores se acabarán en porcelánico de gran formato con su correspondiente tratamiento antideslizante (clase C3), según la normativa CTE. Los zócalos serán lacados en blanco a juego con las puertas.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Todos los baños se entregarán alicatados con porcelánico de primera calidad. Se colocará falso techo registrable modular y suspendido mediante perfilaría de aluminio y placas de yeso laminado de alta densidad.

Las paredes y techos del resto de la vivienda estarán pintadas con pintura lisa, color a definir por dirección facultativa.



MOBILIARIO DE COCINA

La cocina estará equipada con mobiliario de alta calidad, diseñado para ofrecer funcionalidad y durabilidad. Las puertas y estantes tendrán un espesor de 20 mm y estarán acabados en laminado sintético en todas sus caras y cantos, lo que garantiza una buena resistencia al uso diario.

Los módulos contarán con laterales provistos de perforaciones que permiten regular la altura de los estantes, adaptándose a distintas necesidades. Las puertas incorporarán bisagras con sistema de cierre amortiguado, proporcionando un funcionamiento suave y silencioso.

ELECTRODOMÉSTICOS

La vivienda se entrega con electrodomésticos de la marca Teka. Horno eléctrico empotrado, con frontal de vidrio y programador electrónico, microondas empotrado con frontal de vidrio, campana extractora de acero inoxidable, vitrocerámica de inducción y lavavajillas integrado.

GRIFERÍA

Toda la grifería de la vivienda será de la marca Tres o equivalente. En duchas será del tipo termostática, mientras que en cocina, lavabos será monomando de bajo caudal. Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños.

EQUIPAMIENTO BAÑOS

Todos los baños estarán equipados con mobiliario suspendido, con cajones de gran capacidad. Dispondrán de encimera de porcelana y espejo con iluminación LED integrada para una adecuada iluminación.

El inodoro será de la marca Gala, de tipo adosado a pared, y todos los baños contarán con plato de ducha de gran formato, proporcionando mayor comodidad, accesibilidad y facilidad de mantenimiento.







Instalaciones y confort



CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

La instalación de climatización se realizará mediante equipos de aire acondicionado con bomba de calor en cada una de las plantas y distribución por conductos en falso techo, con rejillas de impulsión en salón, cocina, dormitorios y baños. Se instalará un termostato ambiente en cada planta.

Se instalará un sistema de aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria (ACS), con depósito de 270 litros que permite conseguir ahorros muy importantes en la factura energética respecto a otros sistemas.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de telecomunicaciones se ejecutará conforme al Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ICT), garantizando una adecuada conectividad en toda la vivienda. Se dispondrán tomas de televisión (RTV) y datos RJ45 en el salón y en los dormitorios, permitiendo el acceso a servicios de telecomunicaciones y redes.

Todas las viviendas contarán con sistema de videoportero en la entrada principal, con apertura automática de la puerta exterior.

Las zonas exteriores estarán dotadas de iluminación de bajo consumo energético, así como de tomas de electricidad para uso general.

Se realizará la preinstalación para la futura incorporación de sistemas de energía solar y puntos de recarga para vehículos eléctricos, en cumplimiento con la normativa vigente.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán de polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

La instalación de saneamiento será de PVC y las bajantes de tipo insonorizado. Las terrazas y espacios exteriores de planta baja dispondrán de tomas de agua.





Tu hogar en un entorno mediterráneo

Información comercial

Telf. 675 581 235
info@neroresidencial.com

Oficinas centrales

Garraf Estate
Carrer Pere Jacas 11
Vilanova i la Geltrú 08800
Barcelona
Telf. 93 012 90 73

www.neroresidencial.com



GARRAF ESTATE

nero
RESIDENCIAL

La presente memoria de calidades de construcción y fotografías son meramente orientativas, reservándose Garraf Estate el derecho a realizar aquellas modificaciones que estén motivadas y justificadas por razones técnicas o jurídicas, o bien que sean indicadas por el arquitecto de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la obra. En caso de que las modificaciones afecten a materiales incluidos en la presente memoria de calidades, los materiales afectados serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.