

vía appia | DESARROLLOS  
INMOBILIARIOS

# RESIDENCIAL ATALAYA

MIRA MÁS ALLÁ, VIVE MEJOR



# Atalaya, una nueva forma de vivir en Sevilla con la tranquilidad y lujo que mereces.

## ■ UBICACIÓN

Atalaya, situada en el corazón de Gelves, en la Calle de la Fuente 18-24, ofrece vistas espectaculares de Sevilla y un entorno tranquilo y privilegiado, con acceso a servicios como comercios, colegios y zonas verdes. A solo 450 m de la Plaza Duque de Alba y cerca del Puerto Deportivo.

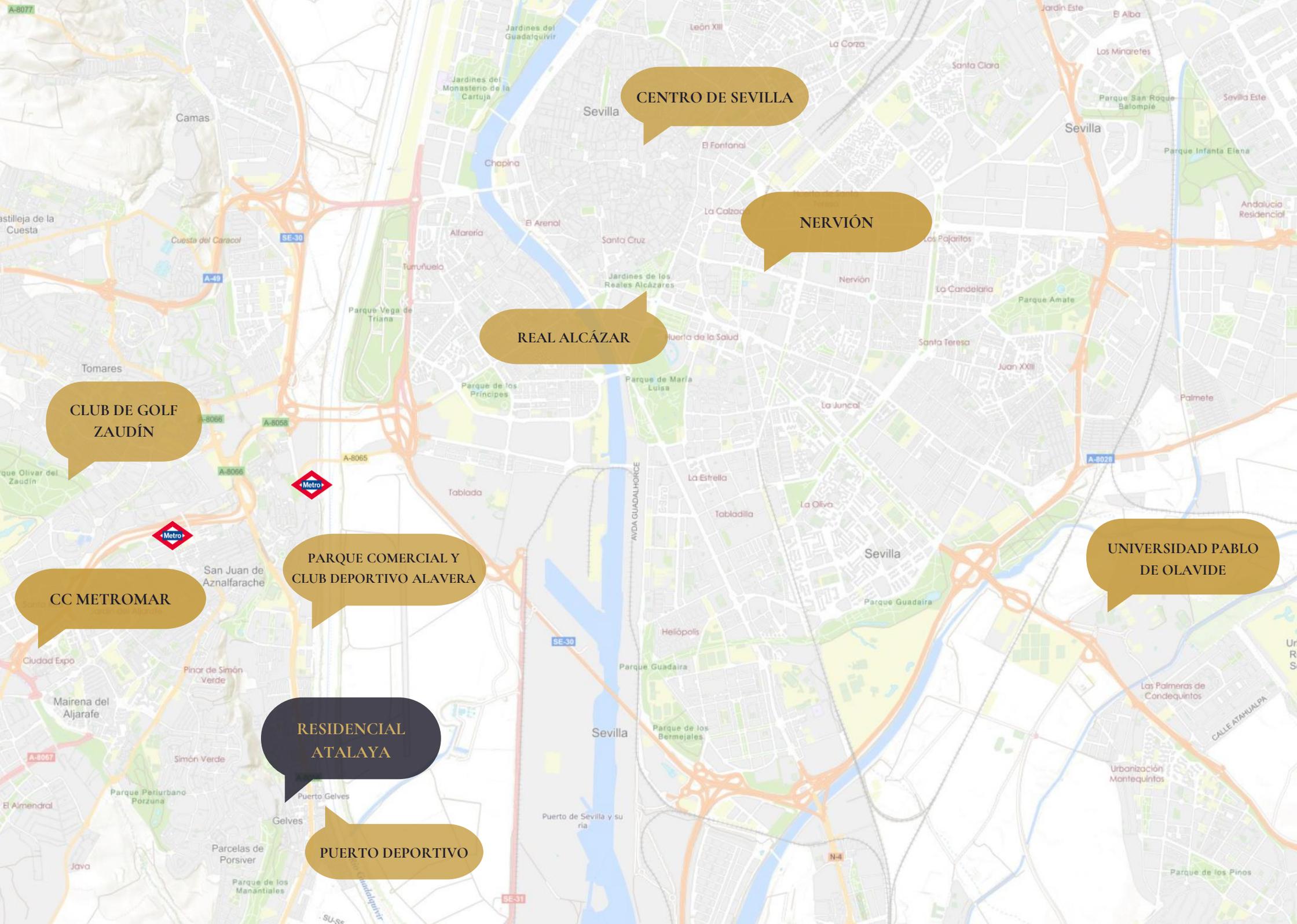
## ■ CONEXIÓN

Con una conexión de 10 minutos a zonas clave de Sevilla (Triana, Los Remedios, La Cartuja) y 15 minutos al centro. La estación de Metro San Juan Bajo, a 8 minutos, facilita el acceso rápido a barrios como Nervión y la Universidad Pablo de Olavide.

## ■ ACCESIBILIDAD

Ubicación cercana a la Autovía SE-30, ideal para quienes buscan tranquilidad sin renunciar a la cercanía de la ciudad.





CENTRO DE SEVILLA

NERVIÓN

REAL ALCÁZAR

CLUB DE GOLF ZAUDÍN

CC METROMAR

PARQUE COMERCIAL Y CLUB DEPORTIVO ALAVERA

RESIDENCIAL ATALAYA

PUERTO DEPORTIVO

UNIVERSIDAD PABLO DE OLAVIDE

## ARQUITECTURA MODERNA Y EXCLUSIVA EN GELVES



Atalaya es un proyecto diferente y único en Gelves, que redefine el concepto de exclusividad y confort. Su diseño contemporáneo combina líneas minimalistas con materiales elegantes, manteniendo su integración con el entorno.

La fachada principal refleja una estética moderna con acabados en tonos cálidos y grandes ventanales que maximizan la entrada de luz natural. El juego de volúmenes y texturas aporta dinamismo y sofisticación, diferenciándolo de cualquier otra edificación en la zona.



## EXCLUSIVIDAD Y BIENESTAR EN UNA URBANIZACIÓN PRIVADA



Atalaya es un residencial único en el centro de Gelves, diseñado para quienes buscan calidad de vida en un entorno privilegiado.

Esta urbanización cerrada alberga **40 viviendas** de 1, 2 y 3 **dormitorios**, entre las cuales destacan **10 áticos exclusivos**. La mayoría de las viviendas cuentan con **amplias terrazas**, perfectas para disfrutar de las impresionantes vistas panorámicas de Sevilla. Además, el residencial dispone de trasteros y plazas de garaje para su mayor comodidad.

Las viviendas de esta promoción son mucho más que simples espacios: son hogares donde la luz y la armonía se funden para crear ambientes acogedores y llenos de personalidad.

**Hogares diseñados con un objetivo: disfrutar.**



VIVIENDAS EXCLUSIVAS



TERRAZAS PRIVADAS



PERSONALIZACIÓN



1, 2 Y 3 DORMITORIOS



GARAJE Y TRASTERO



PRIMERAS CALIDADES

# LA ARMONÍA ES LA PROTAGONISTA

## Primeras calidades



Las viviendas se distinguen por sus **revestimientos y acabados de primera calidad**, los cuales realzan la apariencia estética de éstas.

Además, ofrecen una **cuidada distribución interior** buscando el máximo **confort y funcionalidad**, para que cada espacio sea aprovechado al máximo.

La orientación estratégica de las viviendas permite capturar la **luz natural** y llevarla a todas las estancias.



**ELIGE TU**

**VIVIENDA IDEAL**

**Encuentra la opción perfecta para ti**



Descubre la tipología que mejor se adapta a ti: **viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios** en un residencial único. Cada opción ha sido diseñada para ofrecerte confort, funcionalidad y calidad.

Tanto si buscas tu primera vivienda, como si necesitas más espacio para tu familia o una inversión con proyección, aquí encontrarás la solución que encaja contigo.



**TU ESPACIO,**

**TU ESTILO**

**Cada detalle cuenta**



En Atalaya te ofrecemos la oportunidad de personalizar según tus gustos y preferencias los interiores de tu hogar:

- 3 tipos de suelo
- Bañera o plato de ducha
- Instalación mueble de baño opcional
- Cocina amueblada opcional
- Sistema de zonificación de aire opcional
- Motorización de persianas opcional







## MÁS QUE UN HOGAR

### Disfruta de una vida Outdoor



En Atalaya, cada detalle ha sido pensado para ofrecer el máximo confort, con amplias zonas comunes que incluyen piscina, gimnasio, parque infantil y un elegante club social comunitario.

Además, el residencial dispone de plazas de aparcamiento y trasteros, garantizando comodidad y funcionalidad en cada aspecto de tu día a día.



PISCINA



TRASTEROS Y  
GARAJE



GIMNASIO



ZONA  
INFANTIL



CLUB SOCIAL



CLUB SOCIAL





# MEMORIA DE CALIDADES

## Donde la calidad no es un extra, es la base



### **Cimentación**

A definir según estudio geotécnico.



### **Estructura**

Estructura de hormigón armado. Lámina acústica anti-impacto en forjados para evitar la transmisión de ruidos entre plantas.



### **Divisiones Interiores**

Divisiones interiores de panel de yeso laminado con aislamiento termoacústico en todas las divisiones.

Doble tabique de placas de yeso laminado, con perfilera de acero galvanizado y doble aislamiento de lana de roca para separación entre viviendas.



### **Revestimientos**

Revestimientos cerámicos para las cocinas y los baños. Techos de placas de yeso laminado. En paredes y techos, pintura plástica acabado liso según diseño de la Dirección Facultativa.



### **Fachada**

Cerramiento formado por mortero monocapa y aplacado de gres porcelánico según diseño del proyecto, citara, embarrado de mortero de cemento, aislamiento térmico-acústico, cámara y tabique cerámico revestido de yeso.



### **Cubierta**

Cubierta plana no transitable, tratada con lámina de impermeabilización asfáltica, capa de aislamiento térmico y geotextil.



## Pavimentos

Viviendas:

- Solería de gres porcelánico de primera calidad en toda la vivienda: baldosa 60x60 en color a definir por D.F.
- OPCIONAL: pavimento laminado AC5 a una lama de EGGER o similar, con alta resistencia a la abrasión y al impacto, sobre capa foam de polietileno en salón-comedor y dormitorios y solería de gres porcelánico de primera calidad con baldosa en color y tamaño a definir por D.F en baños.
- Solería antideslizante acabado según diseño de D.F. en patios y terrazas de viviendas.

Zonas comunes:

- Solería de gres porcelánico de primera calidad: baldosa 60x60 en color a definir por D.F.
- Zona de aparcamiento y rodadura ejecutada con losa de hormigón mediante fratasado mecánico.



## Carpintería Exterior

Carpintería de PVC lacado en color a definir por D.F. con rotura de puente térmico, corredera o abatible. Persianas de PVC lacado, con aislamiento térmico.

OPCIONAL: Motorización persianas.



## Puerta de Acceso a la Vivienda

Puerta de acceso a vivienda blindada, con chapa de acero, pernos antipalanca, cerradura seguridad multipunto y mirilla panorámica, color a definir por D.F.



## Carpintería Interior

Puertas de paso normalizadas, abatibles y correderas según proyecto, condena en baños, acabado lacado en blanco.

Armarios modulares tipo block con balda separadora y barra de colgar. Puertas del mismo color que puertas de paso interiores.

OPCIONAL: Interior armarios empotrados con forrado interior texturizado y cajoneras.

# MEMORIA DE CALIDADES

## Donde la calidad no es un extra, es la base

---



### Aparatos Sanitarios y Griferías

Plato de ducha de material acrílico. Sanitarios de porcelana vitrificada color blanco. Grifería monomando en lavabos y duchas. Todo primeras marcas.



### Cocinas

Se entregarán sin amueblamiento, pero con todas las tomas de agua (caliente y fría), electricidad y desagües.

OPCIONAL: Amueblamiento de la cocina con muebles altos y bajos de gran capacidad en laminado de alta presión y sistema de autocierre en cajones y encimera tipo Silestone, equipadas con electrodomésticos de primeras marcas.



### Fontanería

Redes de agua fría y caliente realizadas con tuberías de polietileno o similar. Producción de agua caliente mediante aerotermia con sistema individual de Bomba de calor mural compacta con depósito de 150 l.



### Saneamiento

Redes de saneamientos horizontales y verticales con canalizaciones de PVC.



### Electricidad

Nivel de electrificación elevado, según REBT.



### **Telecomunicaciones**

Instalación de telecomunicaciones en vivienda, según reglamento de ICT.



### **Vídeo-portero Electrónico**

Instalación de vídeo-portero electrónico color.



### **Climatización**

Sistema de climatización centralizado frío-calor por conductos con unidad exterior en cubierta y unidad interior en vivienda.



### **Pinturas**

Pintura plástica lisa en paramentos verticales y horizontales según diseño de la Dirección Facultativa.



### **Buzón**

Buzón individual por vivienda, conforme normativa de Correos.



### **Zonas Comunes**

Zonas comunes ajardinadas con sistema de iluminación y piscina según proyecto.

Cerramiento exterior parcela: Muro de 1 pie de fábrica de ladrillo, acabado en revoco a la cal color blanco según proyecto.

(\*) Documentación orientativa no contractual. Las imágenes que contiene este catálogo no tienen carácter definitivo ni contractual. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de sustituir los materiales reseñados en esta Memoria de Calidades por motivos técnicos o falta de suministro, sustituyéndolos por otros de similar calidad. Las imágenes de amueblamientos, incluyendo las cocinas presentadas en este catálogo, son meramente orientativas y no están incluidas en el proyecto ni se entregan con las viviendas.

# RESIDENCIAL ATALAYA

**vía appia** | DESARROLLOS  
INMOBILIARIOS

661 776 263

[residencialatalaya.com](http://residencialatalaya.com)

[comercial@viaappia.es](mailto:comercial@viaappia.es)