

# MAR DE PULPÍ 3ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico realizado se ha optado por un sistema de zapatas aisladas arriostradas entre sí, en sótano se resuelve mediante solera estructural, todo para un mejor comportamiento antisísmico.

### ESTRUCTURA

Se ejecutará mediante forjado reticular, sistema que aporta mayor libertad para la ubicación de pilares necesaria para una distribución funcional, resultando ser la solución idónea para esta tipología de viviendas. Cuando no estén sobre garaje, las plantas bajas disponen de forjado sanitario para un óptimo aislamiento del terreno.

### CUBIERTA

La cubierta es plana transitable en los solariums, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico con placas de poliéstireno extrusionado, impermeabilización con lámina asfáltica y acabado en suelo de gres apto para intemperie. Se han previsto espacios con terminación en grava para ubicar las unidades exteriores de aerotermia.

### FACHADA

En el diseño de esta urbanización queremos mantener el aspecto de pueblo costero andaluz realizado en las dos primeras fases el cual ha llegado a constituirse en un referente por su integración con la arquitectura de la zona. En el conjunto se combinan los paramentos de fachada en color blanco acabado rústico, con jardineras y terrazas con barandillas imitación madera así como pérgolas en pasos peatonales y porches.

La fachada se realiza a través de doble paramento. Separado por cámara con aislante térmico.

La cara exterior se enfoscará con mortero de cemento sobre la que se aplicará pintura apta para exteriores, los cuerpos volados también irán enfoscados y pintados.

Los petos de terrazas cuentan con barandillas de aluminio imitación madera.

Las jardineras en fachada se entregarán completamente plantadas y con red de riego comunitaria.

### ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble tabique de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado y aislamiento acústico de lana de roca en cada uno de ellos, así como tabique de ladrillo cerámico intermedio de ½ pie de espesor.

La tabiquería interior de cada vivienda se ejecuta también mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado.

Los suelos entre viviendas dispondrán de aislamiento acústico de ruido por impacto, en las plantas bajas el suelo tendrá aislamiento de poliestireno extruido .



## REVESTIMIENTO INTERIOR

Aplicamos pintura plástica sobre placa de yeso laminado (\*posibilidad de elección de colores).

Falso techo de toda la vivienda también con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica.

Este falso techo será registrable en cuarto de baño para colocación y mantenimiento de la instalación de climatización.

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Terrazas terminadas en gres rústico apto para intemperie, material con gran solidez y excelente comportamiento en exterior al paso del tiempo.

## SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico de gran formato en toda la vivienda. Alicatado de gres de primera calidad en baños y en cocinas en zonas húmedas (\*opción de personalización).

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior de las viviendas en PVC imitación madera, el acristalamiento será doble con cámara de aire, con espesores de 3+3-6-3+3 en balconeras y 4-6-6 en las ventanas. Mallorquinas de aluminio con el mismo acabado de las ventanas.

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con acabado exterior igual al de la carpintería de PVC, acabado interior igual a las puertas de paso, con mirilla y cerradura de seguridad. Puerta de salida a galería con perfil de aluminio lacado en blanco y doble acristalamiento.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso lisas chapadas en madera (\*posibilidad de elección de colores). Armarios empotrados con puertas correderas y/o abatibles con el mismo acabado que puertas de paso, forrados interiormente; disponen de cajonera, altillo y barra.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



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

Cuartos de baño con:

- Calefacción mediante suelo radiante eléctrico.
- Platos de ducha de material ultradelgado sintético acabado en textura pizarra con mampara integrada.
- Cisternas empotradas en ambos baños.
- Aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Muebles de lavabo con espejo y halógenos en el baño 1 y lavabo suspendido en el baño 2 también con espejos y halógenos.
- Grifería monomando de 1ª calidad en baños y cocina.
- En baño 1 la ducha dispone de columna de hidromasaje con 3 jets de presión.
- Rociador de techo con efecto lluvia natural de dimensiones 30x30 cm. en baño 1.

Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos de extracción forzada según Código Técnico de la Edificación.

Grifo en solariums y jardines.

## ELECTRICIDAD

La vivienda dispone de instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw. Instalación interior con mecanismos de primera marca. Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios, porche, terraza y solarium. Teléfono en salón, dormitorio principal y dormitorio secundario en viviendas de tres dormitorios. Tomas de acceso a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica en salón y dormitorios.

## CERRAJERÍA

Rejas de seguridad lacadas en marrón oscuro en ventanas y balconeras de plantas bajas y en planta primera en huecos que den a terrazas.

Barandilla de escalera de subida a solárium con pasamanos de madera en blanco. Cancela de entrada metálica acabada en oxirón igual a la malla de cerramiento de la urbanización.

## COCINA

Totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo (opciones de personalización) encimera de silestone (\*posibilidad de elección de colores), cajones con auto-freno, campana decorativa en acero inoxidable, fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera e instalación para lavavajillas. Lavavajillas integrado (sin electrodoméstico- (electrodomésticos opcionales -ver detalle).

Puertas de muebles de cocina con cantos de cristal.

Barra pasa-platos apoyada sobre soportes de aluminio acabada silestone (\*posibilidad de elección de colores) con iluminación halógena.

## GALERÍAS

El cerramiento de las galerías será a base de celosías de hormigón prefabricado, pintadas en blanco, cuentan con pila, punto de luz, calentador de gas natural, intercambiador de agua caliente sanitaria, instalación para lavaseadora. Paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco.

## CLIMATIZACIÓN

Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia, está situada en la cubierta, la unidad interior se sitúa sobre el falso techo del baño, el termostato de control está ubicado en salón comedor.

El Agua caliente sanitaria (ACS) también se produce mediante bomba de calor de aerotermia, manteniendo un acumulador con agua caliente de 120 litros, con apoyo puntual de resistencia eléctrica. Suelo radiante en baños.

Nota: en caso de optar por instalación de calefacción en toda la vivienda por suelo radiante utilizando la bomba de calor de aerotermia (opción con coste), el suelo radiante en baños dejaría de ser eléctrico, integrándose en la misma instalación de toda la vivienda.

## **SEGURIDAD**

Instalación de sistema de seguridad que incluye:

Centro de mando con comunicación directa vía tecnología móvil con la compañía de Seguridad, sin necesidad de línea telefónica fija. Activación/desactivación con llave personalizada.

Detector de intrusión con microcámara que incorpora flash para visión nocturna. Comunicación por voz y transmisión de imágenes al centro de control de la compañía de seguridad y al móvil 3G del propietario de la vivienda.

Completa interfaz de usuario que permite: Activar/desactivar la alarma, controlar el acceso, visión de imágenes de la vivienda y posibilidad de ampliación domótica, escucha silenciosa desde cualquier teléfono de lo que ocurre en su hogar desde un móvil 3G compatible o un ordenador con conexión a Internet. (siempre y cuando se contrate este servicio con central de alarma)

## **TELECOMUNICACIONES**

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

- Wifi comunitario en zonas de playa de piscina.

## **JARDINES DE USO PRIVATIVO**

Están formados por tierra vegetal, malla antiraíces y capa final en grava para un buen acabado estético y gran facilidad de mantenimiento, árboles, jardinería, seto de ciprés y cerramiento con malla tipo Fac.

Dependiendo de la ubicación de la vivienda hay diferentes posibilidades.

- Jardín con terraza descubierta y terminación en grava.
- Jardín con grava.
- Con cancela de entrada desde la urbanización o desde el vial público.

Frentes de jardines al exterior de la urbanización, con cerramiento de muro de fábrica, malla tipo Fac y seto de ciprés, en medianerías de todos los jardines, malla de la misma calidad y seto de ciprés.

Todos los jardines cuentan con riego automático por goteo con programador conectado a red independiente.

## **APARCAMIENTOS**

Todas las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento, además todas las viviendas de los bloques 2B y 9, de 3 dormitorios (plantas altas y bajas) y 2 dormitorios (plantas altas) llevarán también incluido un trastero ubicado en el parking bajo los bloques 1-A, 1-B, 3, 4-A, 4-B,5, 6-A, 6-B, 7-A, 7-B.

Dispone de dos rampas de circulación para vehículos, con puerta de apertura automática mediante mando a distancia,

además de cómodo acceso peatonal mediante ascensor o escaleras desde diferentes puntos de la urbanización.

El cerramiento de garaje se realiza mediante muro de hormigón armado, impermeabilizado y con pavimento fratasado. Dispone de todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

## **SOLARIUM**

Con ducha, grifo, barbacoa, punto de luz y toma de televisión.

## **URBANIZACIÓN**

Cerrada en su perímetro con muro de fábrica y cerrajería, con varios accesos a la misma con cancelas de apertura codificada.

Dispone de ascensor de bajada al parking, con capacidad para seis personas, cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad, además de:

- Amplios paseos interiores ajardinados, con iluminación, mobiliario urbano y eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampas.
- Zona de relax de más de 260 m2 con un pequeño lago, con césped a su alrededor, árboles, jardinería y bancos para descansar.
- Saunas próximas a la piscina con dos diferentes estilos de saunas, una finlandesa y otra turca, además de vestuarios, aseos y duchas.

## **PISCINA**

Recinto de piscina en primera línea de mar:

- Piscina para adultos con una superficie aproximada de 200 m2 terminada en gresite e iluminación interior con cambios de color, dispone de escaleras para personas con movilidad reducida.
- Piscina climatizada para adultos con una superficie de 65 m2.
- Piscina para niños con una superficie de 40 m2.
- Plataformas con tumbonas en el ámbito de la piscina con una superficie de 150 m2
- Playa piscina con una superficie de más de 2.600 m2 con césped y jardinería.
- Aseos.
- Dos jacuzzis climatizados con iluminación interior, con capacidad para 6-8 personas cada uno, realizados en material acrílico termoconformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire, de la marca USSPA.
- Duchas, tumbonas y sombrillas.

Recinto de piscina en el interior de la urbanización:

- Piscina para adultos con una superficie de unos 190 m2 terminada en gresite e iluminación interior con cambios de color, dispone de escaleras para personas con movilidad reducida.
- Piscina para niños con una superficie de 40 m2.
- Playa piscina con césped y jardinería.
- Duchas, tumbonas y sombrillas.
- Aseos.
- Dos jacuzzis climatizados con iluminación interior, con capacidad para 6-8 personas cada uno, realizados en material acrílico termoconformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire, de la marca USSPA.

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

\*La elección de los acabados deberá comunicarse con un plazo máximo de 30 días desde la publicación y envío del catálogo de personalización.

\*Los siguientes materiales podrán elegirse sin coste de acuerdo a catálogo y con fechas determinadas dependiendo del avance de la obra.

BLOQUES 6A-6B-8A

Gres vivienda, Azulejos de baños y cocina: 15/10/2016.

Color de Muebles, encimera de cocina, puertas de paso y armarios: Plazo hasta 15/12/16.

Pintura: Plazo hasta 1/2/2017.

\*\*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.

**(\*\*)**

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.

**(\*\*\*)**

Los lavavajillas y frigoríficos de integración, tienen unas dimensiones un poco más reducidas que los estándar que encontrará en el mercado, por ello le detallamos las medidas de los modelos de electrodomésticos y las de los huecos previstos para su instalación.

Lavavajillas Integrable

Marca AEG

Modelo: F55502V10

Número de cubiertos: 12

Marca: Zanussi

Modelo: ZDT12011FA

Número de cubiertos: 12

Medidas del electrodoméstico

Alto: 81,8 cm

Ancho: 59,6 cm

Fondo: 55,5 cm

Medidas huecos módulos de cocina

Alto: 82 cm

Ancho: 60 cm

Fondo: 57 cm

Frigorífico Combi Integrable

Marca AEG

Modelo: SCT81800S1

Capacidad: 192 L.

Marca: Zanussi

Modelo: ZBB28651SA

Capacidad: 192 L.

Medidas del electrodoméstico

Alto: 177,2 cm

Ancho: 54 cm

Fondo: 54,9 cm

Medidas huecos módulos de cocina

Alto: 178 cm



Ancho: 56 cm

Fondo: 55 cm







Solicita información en la oficina de venta TM más cercana a tu domicilio o ponte en contacto con nosotros en el teléfono **902 15 15 12** o en la dirección de email **comercial@tmgrupoinmobiliario.com**

**TM GRUPO INMOBILIARIO**

Avda. Libertad, 1 - 03181 - Torrevieja (Alicante)

**Tel** 965 71 20 11 - **Fax** 965 71 53 02