

LAS VILLAS DE MAR DE PULPÍ

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

Entrega: **Llave en mano**

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico realizado se ha optado por un sistema de zapatas aisladas arriostradas entre sí en ambas direcciones para mejorar el comportamiento antisísmico.

ESTRUCTURA

Se ejecutará mediante forjado reticular con casetón no recuperable. Este sistema permite mayor flexibilidad en la colocación de los pilares, garantizando una distribución funcional y eficiente, resultando ser la solución idónea para esta tipología de viviendas.

Las plantas bajas disponen de forjado sanitario que además de evitar la transmisión de humedad a la vivienda, proporciona un excelente aislamiento térmico.

Todas las armaduras metálicas de la estructura están unidas y a su vez conectadas a un anillo de tierra que deriva las posibles cargas fuera de la vivienda.

CUBIERTA

Hay dos tipos de cubierta. La terraza de planta primera es una cubierta plana transitable, con acabado en suelo de gres apto para intemperie, formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico a base de placas de poliestireno extrusionado (espesor según cálculo DB HE) e impermeabilización con lámina asfáltica.

La cubierta de planta primera se trata de una cubierta no transitable para la ubicación de las unidades exteriores de aerotermia. Se compone de hormigón con formación de pendientes, dos placas de poliestireno extruido como aislamiento térmico (espesor según cálculo DB HE) y un acabado final de grava.

FACHADA

En el diseño de esta promoción se pretende mantener el mismo aspecto de pueblo mediterráneo que está presente en las cuatro primeras fases de Mar de Pulpí y que se ha constituido como un referente por su integración con la arquitectura de la zona, pero añadiendo toques modernos como los que aportan los grandes ventanales.

Las villas son un juego volumétrico de paramentos blancos de acabado rústico y pérgolas de hormigón prefabricado imitación madera donde la vegetación se integra con la arquitectura mediante jardineras ubicadas en las terrazas.

La fachada se realiza a través de doble paramento, ladrillo cerámico en el exterior y placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado en su interior, ambos separados por cámara de aire con aislante térmico (espesor según cálculo DB HE) para garantizar un óptimo comportamiento térmico.

La cara exterior, al igual que los cuerpos volados, irán enfoscados con mortero de cemento sobre los que se aplicará pintura

blanca apta para exteriores.

Los petos de las terrazas se resuelven mediante muros de fábrica enfoscados y pintados en blanco, barandillas de aluminio lacado imitación madera y jardineras. Éstas se entregarán completamente plantadas y con instalación de riego por goteo con programador.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La tabiquería interior de cada vivienda se realiza mediante doble placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca.

La separación entre las villas pareadas 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 medio pie de espesor. Esta solución garantiza el aislamiento acústico necesario.

Las plantas bajas el suelo tendrá aislamiento térmico a base de poliestireno extruido que junto con la cámara sanitaria asegura el confort interior de la vivienda.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Se realizará con pintura plástica sobre placa de yeso laminado (*posibilidad de elección de colores).

Todas las viviendas llevarán falso techo de placa de yeso laminado acabado con pintura plástica blanca.

Este falso techo será registrable en los cuartos de baño donde vaya instalada la máquina de climatización para su mantenimiento.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

El solado de porches y terrazas será de gres porcelánico 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. Se da la posibilidad de que el solado exterior y el interior sea igual o similar, pero con distinto tratamiento frente a la resbalicidad, lo que aporta a la vivienda una sensación de continuidad con el exterior del jardín (*opción de personalización).

Las paredes de los baños irán con alicatado de gres de primera calidad de suelo a techo. En cocinas sólo llevará alicatado el frente visto (*opción de personalización).

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

La carpintería exterior de las viviendas será de PVC imitación madera, el acristalamiento será doble con cámara de aire, con espesores de 2+2-14-3+3 en balconeras y 2+2-14-3+3 en las ventanas. Se instalarán mallorquinas de aluminio con el mismo acabado de las ventanas.

La puerta de salida al solárium será de PVC.

Puerta de salida a galería con perfil de aluminio lacado en blanco y doble acristalamiento.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será 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.

Puertas de paso lacadas con acanaladuras horizontales (*posibilidad de elección de colores). Armarios empotrados con puertas correderas y/ó 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 PVC, colgada por techo.

Los cuartos de baño dispondrán de:

- Calefacción mediante suelo radiante eléctrico.
- Aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Cisternas empotradas en la pared de todos los baños a excepción del baño 3 de la villa tipo A.
- Platos de ducha de material ultradelgado sintético acabado en textura pizarra y con mampara de vidrio integrada.
- Los baños principales y los de planta baja llevarán mueble para lavabo con espejo. En el resto de baños los lavabos irán suspendidos y también llevarán espejo.
- Se colocarán apliques LED sobre el lavabo de todos los baños.
- Grifería monomando de 1ª calidad en baños y cocina.
- El baño 1 llevará columna de hidromasaje con jets de presión además de rociador de techo efecto lluvia natural incorporado.

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

Grifo en terraza y jardín.

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 solárium. 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.

CERRAJERÍA

Se instalarán rejas de seguridad fijas en ventanas y rejas en balconeras de plantas bajas lacadas en el mismo color que la carpintería exterior de la vivienda.

La barandilla de escalera de subida a planta primera con pasamanos de madera color igual a la carpintería interior de la vivienda.

Tanto las cancelas de entrada al jardín como la barandilla de la escalera de acceso y de la delimitación del aparcamiento, serán

metálicas tipo FAX.

COCINA

Las cocinas se entregarán totalmente amuebladas con muebles bajos y altos hasta el techo (opciones de personalización). Encimera de Silestone con formación de escurridor (*posibilidad de elección de colores). El fregadero irá bajo la encimera. Cajones con autofreno. Campana decorativa de acero inoxidable. El horno y el microondas irán en columna (horno y microondas no incluidos). El frigorífico irá integrado al igual que el lavavajillas (ver detalle) (sin electrodomésticos).

Se colocará una barra pasaplatos de Silestone (*posibilidad de elección de colores) y con iluminación sobre ella.

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 lavadora y secadora. Paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA

La instalación de climatización (aire frío-caliente) se realizará mediante conductos. Se instalará una unidad exterior y dos unidades interiores por cada vivienda. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia, se situará en la cubierta y las unidades interiores se situarán en los falsos techos registrables de los baños.

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, con apoyo puntual de resistencia eléctrica. La capacidad del acumulador será:

- Villas aisladas: 150 litros.
- Villas pareadas: 120 litros.

Se instalará suelo radiante eléctrico en todos los baños.

Se dejará previsto en el forjado de planta primera un hueco para la instalación de una chimenea.

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

Las tomas de acceso a los servicios de telecomunicaciones serán de banda ancha mediante fibra óptica e irán instaladas en salón y dormitorios de acuerdo a la normativa vigente.

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, inglés y alemán con receptor de satélite digital HD en cada vivienda. 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.

JARDINES

Plantados de césped natural aproximadamente en el 50% de la parcela. El resto del jardín tendrá un acabado de grava sobre tierra vegetal y malla antiraíces.

Setos de ciprés en el perímetro de la parcela, árboles y jardinería con riego automático por goteo con programador.

Las parcelas llevarán un cerramiento con la vía pública compuesto por un murete ciego de altura variable y malla fac. El resto del cerramiento perimetral (lateral y trasero) será de murete de bloque de hormigón de altura variable (mínimo 0.40 metros, en función del desnivel) con malla fac. La altura total del cerramiento perimetral será de 1.80 metros en el punto más desfavorable.

Las cancelas de entrada de vehículos y peatonal serán metálicas con acabado en oxirón.

Para salvar el desnivel con la parcela contigua, en algunas parcelas, se ubica una jardinera longitudinal con seto de ciprés y vegetación tapizadora con su correspondiente riego automático por goteo con programador.

Se colocará una barbacoa prefabricada.

Opción pretasada de colocación de una piscina con ducha.

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento en superficie dentro de cada parcela, cubierta con una estructura metálica que incluye una cubrición textil, de dimensiones 3 x 5 metros. Puerta de acceso para vehículos manual.

SOLARIUM

Se encuentra en la terraza de planta primera. Con ducha, grifo, punto de luz y toma de televisión.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

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

- SOLADOS Y ALICATADOS: 20 de abril de 2017

- PUERTAS DE PASO Y ARMARIOS: 15 de mayo de 2017

- MOBILIARIO DE COCINA: 1 de junio de 2017
- ENCIMERAS DE COCINA: 15 de junio de 2017
- PINTURA INTERIOR DE VIVIENDA: 17 de julio de 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.

(*)**

Estimado cliente:

Si al comprar su vivienda no ha optado por la adquisición del pack de electrodomésticos, debe tener en cuenta a la hora de adquirirlos por su cuenta, que el mueble de su cocina está diseñado para frigorífico y lavavajillas de integración, estos tienen unas dimensiones un poco más reducidas que los electrodomésticos estándar que encontrará en el mercado.

En los Anexos 1 y 2, le detallamos las medidas de los modelos de electrodomésticos instalados en nuestra promoción, que a su vez pueden ser consultadas en los catálogos de equipamiento y en la memoria de calidades. Además, le detallamos también las medidas de los huecos previstos en la cocina para la instalación de dichos electrodomésticos.

TORREVIEJA, OCTUBRE 2017

?

Anexo 1

Frigorífico Cambi Integrable

Marca BOSCH Marca: SIEMENS

Modelo: KIV86VS30 Modelo: KI86NAF30F

Capacidad: 267 L. Capacidad: 254 L.

Medidas del electrodoméstico

Alto: 177,2 cm

Ancho: 54,8 cm

Fondo: 54,5 cm

Medidas huecos módulos de cocina

Alto: 177,5 cm

Ancho: 56 cm

Fondo: 55 cm

Anexo 2

Lavavajillas Integrable

Marca BOSCH Marca: SIEMENS

Modelo: SMV41D10EU Modelo: SN64E006EU

Número de cubiertos: 12 Número de cubiertos: 13

Medidas del electrodoméstico

Alto: 81,5 cm

Ancho: 59,8 cm

Fondo: 55,5 cm

Medidas huecos módulos de cocina

Alto: 82 cm

Ancho: 60 cm

Fondo: 57 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