

# MAR DE PULPÍ 6ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

Entrega: **15 septiembre 2019**

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico se ha optado por varios sistemas, en función de la ubicación. Losa de cimentación y zapatas aisladas arriostradas entre sí y en sótano zapatas aisladas arriostradas entre sí mediante solera estructural, todo para un mejor comportamiento antisísmico.

### ESTRUCTURA

La estructura de esta urbanización está prevista ejecutar mediante pilares, forjado reticular en plantas de piso, porches y terrazas y losas macizas en escaleras, todo ello cumpliendo con la normativa vigente.

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, las unidades exteriores de climatización y las placas solares.

### FACHADA

En el diseño de esta urbanización queremos mantener el aspecto de pueblo costero andaluz iniciado en las fases anteriores, el cual ha llegado a constituirse en un referente por su integración con el paisaje y 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 de aluminio imitación madera y pérgolas de hormigón blancas, así como pérgolas imitación madera en los pasos peatonales.

La fachada se realiza a través de doble paramento. Separado por cámara con aislante térmico. La cara exterior se enfoscará con mortero de cemento blanco sobre la que se aplicará una pintura apta para exteriores. Los cuerpos volados, tales como terrazas, jardineras, etc. también irán enfoscados y pintados.

Las jardineras de 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, también con aislamiento acústico de lana de roca.

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 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.

Las viviendas PREMIUM cuentan con balconera en el dormitorio 1, para acceso al porche o terraza.

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 lacadas o rechapadas en madera (\*posibilidad de elección de acabados).

Armarios empotrados con puertas correderas y/ó abatibles con el mismo acabado que puertas de paso, forrados interiormente; disponen de cajonera, altillo y barra.

Zapateros con puertas abatibles con el mismo acabado que las puertas de paso, forrados interiormente; disponen de barra y baldas.

## 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.

• Mueble de lavabo en baño 1 y lavabo suspendido en el baño 2, ambos con espejo y halógenos. En viviendas premium de 2 y 3 dormitorios el baño 1 contará con lavabo de doble seno.

- Grifería monomando de 1ª calidad en baños y cocina.
  - En baño 1 la ducha dispone de columna de hidromasaje con 3 jets de presión y rociador con efecto lluvia natural de dimensiones 30x30 cm.
- 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. 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.

Toma eléctrica para toallero en baños.

## 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, disponiendo de campana decorativa de acero inoxidable, cajones con autofreno, encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar) con fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera (\*posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera). Dispone de espacio para integración de lavavajillas y frigorífico con frente panelado (ver detalle) y columna con horno convencional y microondas (electrodomésticos no incluidos, opcionales).

Puertas de muebles de cocina con cantos de cristal.

En viviendas Estándar, barra pasa-platos apoyada sobre soportes de aluminio acabada en encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar, \* posibilidad de elección de colores), con iluminación halógena.

En viviendas Premium, prolongación de la encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar, \* 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 (PREMIUM), instalación para lava-secadora. Paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco.

## CLIMATIZACIÓN

El Agua caliente sanitaria (ACS) se produce en las viviendas PREMIUM mediante bomba de calor de aerotermia, manteniendo un acumulador con agua caliente de 150 litros, con apoyo de calentador de gas. En el resto de las viviendas la producción de agua caliente sanitaria será con placas solares y acumulador individual de 120 l en cubierta, con apoyo de calentador de gas.

Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior o bomba de calor, está situada en cubierta, la unidad interior se sitúa en el falso techo del baño secundario, el termostato de control está ubicado en salón comedor. En las viviendas PREMIUM la bomba de calor será de aerotermia que también produce el ACS.

Nota: Para las viviendas PREMIUM en caso de optar por instalación de calefacción por suelo radiante en toda la vivienda 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.

Para las viviendas ESTÁNDAR en caso de optar por instalación de calefacción por suelo radiante en toda la vivienda será eléctrico (opción con coste).

## SEGURIDAD

Siempre y cuando contrate este servicio con la central de alarma, podrá disponer de un 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.

## 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 perimetral y cerramiento con malla tipo Fac. El acceso al porche desde la cancela de entrada irá enlosado.

Dependiendo de la ubicación de la vivienda hay diferentes posibilidades:

- Jardín con terraza descubierta enlosada y resto de terminación en grava y seto perimetral.
- Jardín con grava y seto perimetral.

Frentes de jardines al exterior de la urbanización o a vial público, 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. Además, cuentan con cancela de entrada desde el interior de las zonas comunes de la urbanización o desde vial público

Todos los jardines cuentan con riego automático por goteo con programador.

## APARCAMIENTOS

Todas las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento ubicada en sótano.

Dispone de dos rampas de circulación para vehículos, con puerta de apertura automática mediante mando a distancia, además de cómodo acceso peatonal mediante 4 ascensores y 7 núcleos de 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 contra incendios requeridas en la normativa vigente.

Además, dispone de 4 cuartos para aparcamiento de bicicletas.

## SOLARIUM PRIVADO

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.

Cuenta con:

- Paseo del agua que se convierte en el eje central de la urbanización. Un paseo rodeado de láminas de agua en cascada, integradas con vegetación y rocalla. El recorrido del agua finaliza en un pequeño lago que remata una plaza elevada con bancos para el relax y vistas privilegiadas al mar.
- Amplios paseos interiores ajardinados, con iluminación, mobiliario urbano y eliminación de barreras arquitectónicas mediante suaves rampas.
- Zona de juegos infantiles que cuenta con tobogán, columpio y otros. Además contará con una zona de colinas de caucho integrando un tobogán tubular.
- Plaza anexa a la zona de juegos infantiles que cuenta con una fuente y bancos para el relax.

## PISCINA

Recinto de piscina en primera línea de mar:

- Piscina para adultos con una superficie aproximada de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- Piscina para niños con una superficie de 40 m<sup>2</sup> en recinto cerrado, dispone además de juegos infantiles y un juego de chorros de agua.
- Plataforma con pavimento de gres porcelánico imitación madera en el ámbito de la piscina con una superficie de 300 m<sup>2</sup>
- Playa piscina con una superficie de más de 1.000 m<sup>2</sup> con césped natural y jardinería.
- Aseos.
- Un jacuzzi climatizado con iluminación interior, con capacidad para 4-6 personas, con revestimiento en gresite, con agarraderas de acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Duchas, tumbonas y sombrillas.

Recinto de piscina en el interior de la urbanización:

- Piscina para adultos con una superficie de unos 100 m<sup>2</sup> 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 15 m<sup>2</sup>.
- Plataforma con pavimento de gres porcelánico imitación madera en el ámbito de la piscina con una superficie de 130 m<sup>2</sup>
- Playa piscina con una superficie de más de 800 m<sup>2</sup> con césped natural y jardinería.
- Un jacuzzi climatizado con iluminación interior, con capacidad para 4-6

personas, con revestimiento en gresite, con agarraderas de acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.

- Aseos, duchas, tumbonas y sombrillas.

## 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.

\*\*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 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: F55502VIO

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

### Figorífico Cambi Integrable

Marca AEG Marca: Zanussi

Modelo: SCT81800S1 Modelo: ZBB28651SA

Capacidad: 192 L. 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