

LOS MIRADORES DEL SOL 2ª FASE

Costa del Sol / Estepona (Málaga)

Entrega: **15 diciembre 2019**

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación se diseñará mediante losa de hormigón armado y conforme a las prescripciones y recomendaciones dictadas por el informe geotécnico realizado.

ESTRUCTURA

El sistema estructural se compone pilares de hormigón armado de sección rectangular sobre los que apoyan placas de forjado reticular o losa maciza de hormigón, cumpliendo totalmente con la normativa vigente. Se dotará a la edificación de red de toma de tierra en cada bloque.

CUBIERTA

Cubierta plana transitable en los solárium con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extrusionado y acabado en pavimento de gres antideslizante apto para exteriores. Resto de cubiertas destinadas a uso técnico con impermeabilización, aislamiento térmico y terminación en grava.

FACHADA

La edificación busca el contraste entre los diferentes volúmenes, grandes terrazas voladas, porches y desniveles consiguen, a partir de la sencillez, otorgar al conjunto un carácter sobrio a la vez que dotado de un aspecto moderno y de vanguardia. El revestimiento será en el cuerpo principal, enfoscado de mortero de cemento y pintura plástica apta para exteriores, combinando colores blanco y gris según especificación en planos e infografías. Algunos volúmenes de la edificación se destacarán mediante la colocación de un aplacado cerámico. En zonas concretas, especificadas en los planos correspondientes, se colocarán pérgolas imitación madera.

La configuración del cerramiento es con doble tabique; interior de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento térmico intermedio de lana de roca y exterior con tabique de ladrillo cerámico de triple hueco.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca sobre 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 cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto, el suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico mediante poliestireno extruido.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (*posibilidad de elección de colores). Falso techo de toda la vivienda con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica. En el baño donde se ubique la instalación de climatización, el falso techo será de placas desmontables para facilitar su instalación y mantenimiento.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Gres porcelánico antideslizante en terrazas, porches y solárium.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico y/o rectificado gran formato en toda la vivienda. En baños se dispone de alicatado de gres, mientras que en cocina se combinan parcialmente los paramentos pintados o alicatados, otorgando al conjunto una imagen integrada y actual.

(* Posibilidad de elección de alicatados y solados).

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior de perfiles de PVC, con doble acristalamiento con cámara de aire. Las carpinterías de las salidas a terrazas recayentes a la fachada serán balconeras de hojas correderas de grandes dimensiones y 2.40 m de altura, persianas con lamas de aluminio del mismo acabado que la carpintería, con poliuretano inyectado para conseguir mayor aislamiento térmico.

Petos de terrazas y solariums de cristal o de fábrica de ladrillo, o bien, parte con muro de fábrica de ladrillo y parte en cristal, con una altura de seguridad de 1,1 m en plantas segundas y solariums, y de 0,9 m en las plantas bajas y primeras, cumpliendo así con la normativa vigente.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, hoja exterior con acabado hidrolacado e interior con la misma terminación de las puertas de paso, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y bisagras anti-palanca.

Puertas de paso y frentes de armarios con acabado lacado (* Posibilidad de elección de colores según catálogo de personalización).

Los armarios son empotrados con puertas correderas y/o abatibles forrados interiormente disponen de cajonera con autocierre, altillo y barra. El armario de la entrada irá forrado y dispondrá de altillo y barra de colgar.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado.

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de resina acabado pizarra y con mampara integrada.
- Grifería de ducha empotrada.
- En baño principal, ducha con rociador de techo con efecto lluvia natural de dimensiones 30x30 cm.
- Cisternas empotradas en ambos baños.
- Grifería y aparatos sanitarios de 1ª calidad, marca HANSGROHE.
- Tapa de inodoro ABS amortiguada con sistema Click-off.
- Muebles de lavabo con espejo e iluminación de led en los dos cuartos de baño.

VENTILACIÓN

Ventilación de toda la vivienda incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw (la potencia contratada será de 6,9 Kw, con posibilidad de aumentarla a petición del cliente).

Instalación interior con mecanismos de primera calidad, con regulador de intensidad de luz en el salón comedor. Iluminación exterior perimetral en plantas bajas en viviendas de esquina.

Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios, porche, terraza y solárium. Tomas datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

Acceso de las viviendas a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica de acuerdo a la normativa vigente.

CERRAJERÍA

En elementos del conjunto tales como cerramiento de la urbanización, cancelas de entrada a jardines privados viviendas y en entradas a playa piscina.

COCINA

Totalmente amueblada con muebles bajos y altos variando en función de la tipología de la vivienda, disponiendo de campana extraíble y cajones con auto-freno. Encimera y península 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).

Se dispondrá iluminación LED bajo encimera.

Dispone de espacio de integración para lavavajillas y frigorífico y columna de integración para horno convencional y microondas según tipo. Se incluyen los siguientes electrodomésticos: campana, horno, frigorífico, vitrocerámica, lavavajillas y microondas.

GALERÍAS

Con punto de luz, interacumulador de agua caliente sanitaria e instalación para lavadora secadora. Cerramiento mediante lamas y 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 cubierta, la unidad interior se sitúa en el falso techo del baño secundario, el termostato de control está ubicado en salón comedor.

El Agua Caliente Sanitaria (ACS) también se produce mediante bomba de calor por aerotermia, manteniendo un acumulador con agua caliente, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

Calefacción de suelo radiante en toda la vivienda usando la bomba de calor de aerotermia. En baños se colocará suelo radiante eléctrico.

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.

Además, la instalación contempla la posibilidad de sintonizar una plataforma de canales en idiomas escandinavos e inglés mediante su contratación.

Instalación de router WI-FI.

Servicio de red WI-FI comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la urbanización.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Hay diferentes tipos de cerramientos de los jardines:

- Jardines de vivienda realizados mediante césped artificial. Estos jardines están delimitados por muro de bloque rematado mediante elementos de cerrajería de acero lacado (postes) y cables de acero inoxidable y acceso con cancela. Separación entre jardines mediante seto de ciprés a ambos lados, plantados sobre tierra vegetal con riego por goteo con programador y verja tipo fax.

VIVIENDAS EN PLANTA ALTA

Las viviendas en planta superior con solárium dispondrán de las siguientes mejoras:

- Carpintería de madera:
 - o Puertas de paso interiores lacadas con hoja de 2,1 m, alma maciza, bisagras ocultas y resbalón imantado y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco. (* Posibilidad de elección de colores según catálogo de personalización).
 - o Iluminación interior del armario del dormitorio principal mediante tira LED bajo balda maletero, accionado mediante interruptor.
- Las cocinas dispondrán de:
 - o Cocina de diseño. (*Posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera según catálogo).
 - o Campana decorativa.
 - o El revestimiento de pared entre muebles superior e inferior de cocina se realizará del mismo material que las encimeras, es decir, de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar).
- El baño principal dispondrá de:
 - o Espejo de baño será retroiluminado con sistema antivaho.
 - o Se podrá elegir pared de cristal en lugar de paramento ciego en la pared que da al dormitorio principal en cada caso (solo para

paramento sin puerta y en viviendas tipo D, E y G de planta 2º).
o Toallero eléctrico.
o Inodoro suspendido.

- Barandillas de escalera privativa: serán de acero inoxidable y/o cristal.
- Luz ambiente LED en petos de solárium.

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con una plaza de aparcamiento y un trastero ubicado en parking en planta de sótano. Dispone de rampa de acceso con puerta de apertura automática mediante mando a distancia, además de cómodo acceso peatonal mediante escaleras y ascensor desde las diferentes plantas de viviendas, excepto en el bloque 6 que sólo dispondrá de escaleras y no de ascensor.

En sótano, el cerramiento de garaje se realiza mediante muro de hormigón armado sobre el que se dispone la correspondiente pintura de señalización, impermeabilizado y con pavimento fratasado.

En el parking, se dispondrá de un aparcamiento para bicicletas en recinto cerrado para cada uno de los bloques.

Dispone de todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

SOLARIUM PRIVADO

Dependiendo de la tipología de la vivienda contarán con solárium con acceso directo desde la vivienda a través de escalera privada.

Los solárium cuentan con:

- Conjunto de barbacoa que incluye estantes, fregadero, grifo e instalación para pequeño frigorífico.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Enchufe eléctrico y toma de TV e iluminación.
- Preinstalación para Jacuzzi.

URBANIZACIÓN

Totalmente vallada en su perímetro con muro de fábrica de ladrillo y cerrajería de acero lacado, con instalación de sistema de seguridad perimetral con cámaras de video vigilancia. Entradas peatonales a la urbanización desde las diferentes calles mediante videoporteros, uno para los bloques 1, 2 y 6, y otro para los bloques 3, 4 y 5.

La edificación se eleva sobre la urbanización adaptándose a la orografía del terreno permitiendo vistas de la línea de mar desde diferentes niveles, disponiéndose las piscinas en el centro, creando un ambiente para el completo disfrute del conjunto.

Todas estas zonas quedan siempre rodeadas de gran variedad de árboles y jardinería con la instalación de riego requerida. La urbanización cuenta también con iluminación, mobiliario urbano y recorridos accesibles que permiten la eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampas.

Se dispondrá de aparcamiento para bicicletas exterior en el acceso peatonal a la urbanización situado al sur junto a la zona verde pública.

La urbanización cuenta con una zona destinada a prácticas de golf.

ZONAS COMUNES

El conjunto cuenta con accesos de los viarios que lo rodean y que accede a cada uno de los bloques. Estos bloques se encuentran a su vez comunicados por corredores o caminos internos de la urbanización que simplifican el acceso y recorrido a todas las viviendas desde las distintas zonas.

El solado de escaleras comunes se realiza mediante gres porcelánico antideslizante de primera calidad siendo los caminos de conexión entre los distintos bloques de la edificación mediante hormigón impreso.

El revestimiento interior de las paredes de zonas comunes se realiza mediante enfoscado de cemento pintado blanco o en color según especificaciones en planos e infografías.

PISCINA

Zona de piscinas: Ubicada en la zona central de la urbanización, dispondrá de:

- Piscina para adultos de unos 150 m2 aproximadamente de lámina de agua, con rebosadero perimetral terminada en gresite e iluminación interior con cambios de color, con escaleras para personas con movilidad reducida, según normativa.
- 2 jacuzzis climatizados con iluminación interior, con capacidad para 5/6 personas, 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 a presión, proporcionando una sensación de relax, calidad del masaje y funciones terapéuticas.
- Piscina infantil en recinto cerrado de unos 20 m2 aproximadamente de lámina de agua, terminada en gresite.
- Duchas, tumbonas y sombrillas.
- Aseos.
- Posee una amplia playa de piscina solada en parte, unos 400 m2 en total en la zona de adultos; y parte de césped natural y plantas naturales, unos 1.150 m2 en total; iluminada y provista de riego por goteo/aspersión.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

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

- Comunicándose la elección antes del 21 de marzo de 2019.
 - Gres porcelánico de vivienda.
 - Azulejos de baños y cocina.

- Comunicándose la elección antes del 5 de mayo de 2019.
 - Acabado de muebles y encimera de cocina.
 - Puertas de paso, armarios.

- Comunicándose la elección antes del 1 de julio de 2019.
 - Pintura.

*Los siguientes acabados podrán elegirse con coste de acuerdo con el Catálogo de Personalización con Coste, dentro de las fechas indicadas:

- Comunicándose la elección antes del 2 de mayo de 2019.
 - En Jardines privativos:
 - o Armarios integrados en porches.
 - En Solariums privativos:
 - o Toldos tensables.
 - o Toldos correderos (sólo bajo pérgolas de hormigón existente)
 - o Armarios integrados.

- Comunicándose la elección antes del 8 de febrero de 2019.
 - En Jardines privativos:
 - o Colocación de madera artificial con luminarias empotradas en suelo.
 - o Jacuzzi prefabricado enterrado con perímetro de bolos.
 - En Solárium privativos:
 - o Ducha con plato de mármol antideslizante y pared alicatada.
 - o Bañera de hidromasaje tipo Jacuzzi que expulsa chorros de aire y/o agua a presión proporcionando una sensación de relax, calidad del masaje y funciones terapéuticas.
 - o Barbacoa ampliada.
 - o Iluminación LED indirecta en petos de fábrica de ladrillo en cubierta.
 - En plaza de garaje:
 - o instalación de punto de recarga para coches eléctricos.

*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, siempre con la misma calidad de materiales que esta memoria define.



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