

# MAR DE PULPÍ 7ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico se ha optado por una losa estructura que garantiza un correcto comportamiento antisísmico.

### ESTRUCTURA

La estructura de esta urbanización está prevista ejecutar mediante pilares metálicos y de hormigón, forjado reticular en plantas de piso, porches y terrazas y losas macizas en escaleras, todo cumpliendo con la normativa vigente. Está prevista la ejecución de una red de toma de tierra.

### 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 aire acondicionado y las placas solares de apoyo al circuito de ACS.

### FACHADA

En el diseño de esta urbanización queremos mantener el aspecto de pueblo costero andaluz iniciado en la primera fase 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 imitación madera, así como pérgolas en pasos peatonales y terrazas.

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 pintura apta para exteriores. Los cuerpos volados, tales como terrazas, jardineras, etc. también irán enfoscados y pintados.

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

### 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 y separación intermedia mediante hoja metálica.

La tabiquería interior de cada vivienda se ejecuta 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 térmico de poliestireno extruido.

Todo el interior de la vivienda cuenta con falso techo realizado con placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. El baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) dispone de falso techo registrable para la instalación y mantenimiento de la máquina de climatización (opcional).

## **REVESTIMIENTO INTERIOR**

Las paredes se terminan con pintura plástica lisa en dos capas sobre placa de yeso laminado (\* posibilidad de elección de colores sin coste según catálogo de personalización). Los techos se terminan con pintura plástica lisa de color blanco en dos capas.

## **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 en toda la vivienda. Alicatado de gres de primera calidad en cocinas. En baños zona de ducha, pared de inodoro y de lavabo se dispone alicatado de suelo a techo, (\*opciones de personalización). El resto de los paramentos irá pintado igual que el resto de la vivienda.

## **CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR**

Carpintería exterior de toda la vivienda en PVC con terminación imitación madera, el acristalamiento será doble con cámara de aire. Mallorquinas de aluminio con el mismo acabado de las ventanas.

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con acabado exterior similar 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 acabadas en melamina acabado según opciones de catálogo. Armarios empotrados con puertas correderas y/o abatibles con el mismo acabado que puertas de paso y forrados interiormente con melamina textil; disponen de altillo, barra y baldas. En uno de los laterales la balda será baja para permitir la colocación de prendas largas.

## **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar térmica cumpliendo con la normativa vigente, con placas solares en cubierta, con apoyo de calentador de gas.

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

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de resina, con mampara integrada.
- Aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Dependiendo de la tipología de la vivienda contará con cisternas empotradas en baño principal o baño único.
- Dependiendo de la tipología de la vivienda, muebles de lavabo con espejo y halógenos en el baño 1 y lavabo suspendido en el baño 2 también con espejos y halógenos en el falso techo.

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 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**

Rejas de seguridad en planta baja lacadas igual a la carpintería exterior. Dependiendo de la ubicación cancela metálica de entrada a los jardines.

## **COCINA**

Amueblada totalmente con armarios bajos y altos, cajoneras con auto-cierre, campana extraíble, fregadero de un seno y escurridor, también en acero inoxidable e instalación para lavavajillas.

En los tipos A, B, C, D y E la encimera será de granito nacional y en los tipos F, G y H será de Silestone o similar (posibilidad de elección de colores).

En los tipos A, E, F, G y H, se dispondrá de barra pasa-platos con fregadero (\* posibilidad de elección de colores de la encimera) con iluminación halógena.

## **GALERÍAS**

El cerramiento de las galerías será a base de celosías de hormigón prefabricado, pintadas en blanco. Cuentan con punto de luz, calentador de gas natural, instalación para lavadora y secadora integrada (lava-secadora), paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco.

## **CLIMATIZACIÓN**

Pre-instalación de aire acondicionado (frío-calor) en salón y dormitorios, mediante conductos. Toma eléctrica para toalleros en baños.

## **TELECOMUNICACIONES**

Wifi comunitario en zonas de playa piscina. Instalación de router Wifi en las viviendas. 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. La instalación contempla la posibilidad de sintonizar una plataforma de canales en idiomas escandinavos e inglés mediante su contratación. También podrá sintonizar canales belgas (en flamenco) con decodificador propio de origen.

## **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, con árboles, jardinería con plantas diversas y cerramiento con seto y malla tipo Fac. Dependiendo de la ubicación de la vivienda hay diferentes posibilidades.

- Jardín parcialmente enlosado, resto de terminación en grava y seto.
- Jardín con grava y seto.

Todos los jardines cuentan con cancela de entrada desde el interior de las zonas comunes de la urbanización, además de riego automático por goteo con programador conectado a red independiente.

## **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.

Dispone de aparcamientos con o sin trasteros anexos y trasteros sueltos.

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.

## **APARCAMIENTOS**

Todas las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento ubicadas en sótano bajo el bloque correspondiente.

## **SOLARIUM**

Dependiendo de la tipología de la vivienda contarán con solarium con acceso directo desde la vivienda a través de escalera privada, la cubierta de esta escalera se realiza mediante un sistema de techo abatible motorizado, totalmente automatizado y aislado acústicamente, este sistema otorga ventilación a la vivienda.

Además, con ducha, grifo, punto de luz y toma de televisión. Se permitirá la colocación de barbacoa siempre que no sobrepase la altura del muro perimetral del solárium, (la ubicación de la barbacoa en el plano es orientativa y sin carácter contractual).

## **URBANIZACIÓN**

La urbanización está compuesta por 9 bloques configurados de tal forma que se generan grandes espacios interiores a modo de plazas dotados de piscinas, plazas peatonales, zonas de juegos infantiles, zona de aparatos biosaludables y zonas ajardinadas.

Las distintas zonas de la urbanización quedan interrelacionadas mediante una red de senderos peatonales. Para salvar el desnivel de la parcela, los caminos tienen suaves pendientes con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas, siempre rodeados de vegetación.

Se ajardinará con gran variedad de plantas entre las que destacan las plantas aromáticas, las plantas tapizantes de flores, palmeras y otros tipos de plantas características del clima mediterráneo. Todos los jardines cuentan con una red de riego automatizado, iluminación LED y mobiliario urbano.

El complejo contará con una entrada peatonal principal ubicada en la Av. de España junto a la que se ubicarán los buzones. Además, contará con 6 accesos peatonales más, dos de ellos dando a una zona verde pública ubicada en el lindero sureste de la parcela. El acceso de vehículos a los aparcamientos subterráneos, mediante 1 rampa de entrada, otra de salida y una tercera de entrada y salida.

Estará cerrada en su perímetro con muro de fábrica y malla metálica.

Todos los bloques cuentan con 1 o 2 ascensores, con capacidad para seis personas, cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad, ubicados en zonas comunes. Todos los bloques están comunicados directamente con el parking.

La urbanización contará con un sistema de señalética que indicará la localización de las diferentes amenities, así como la identificación de bloques.

#### FASE 1:

- Gran plaza de acceso principal, con lago decorativo con pasarela para cruzarlo, dotado de iluminación LED y caída de agua en cascada sobre zona de rocalla. Todo ello rodeado de grandes zonas ajardinadas. Contará con bancos para el descanso, mobiliario urbano e iluminación tipo LED.
- Zona central de Piscina, completamente cerrada con valla metálica y que contará con tres accesos peatonales desde las zonas comunes de la urbanización. Además, dispondrá de:
  - o Piscina para adultos, de 165 m2 aproximadamente, revestida con gresite e iluminación interior. Dispondrá de escalera de acceso de obra, adaptada a personas con movilidad reducida mediante silla/plataforma elevadora, y escaleras metálicas.
  - o Piscina infantil, de 22 m2 aproximadamente, revestida con gresite y vallada en su perímetro.
  - o Jacuzzi climatizado con capacidad para 6 personas con iluminación interior, revestido en gresite, agarraderas de acero inoxidable, con impulsores tanto de agua como de aire.
  - o Playa de piscina de 1.650 m2 aproximadamente, con pradera de césped natural y jardinería.
  - o Duchas y sombrillas de brezo.
- Aseos comunes de la urbanización, diferenciados para ambos sexos y adaptados para personas con movilidad reducida, ubicados en el recinto de piscina bajo las escaleras.
- Zona de juegos infantiles, contará con diferentes aparatos y juegos infantiles como: tobogán, columpio y balancín sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños. Dispondrá de bancos, zonas ajardinadas e iluminación LED.

#### FASE 2:

La compone una gran plaza central ajardinada, con iluminación LED, mobiliario urbano, bancos para el descanso y una pequeña fuente decorativa con cascada. Además, dispondrá de:

- Zona de juegos infantiles, con diferentes aparatos y juegos infantiles como: tobogán, columpio y balancín, sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños.

Todo ello interrelacionado entre sí mediante caminos peatonales.

#### FASE 3:

- Zona central de Piscina, completamente cerrada con valla metálica y que contará con tres accesos peatonales desde las zonas comunes de la urbanización. Además, dispondrá de:
  - o Piscina para adultos, de 165 m2 aproximadamente, revestida con gresite e iluminación interior. Dispondrá de escalera

de acceso de obra, adaptada a personas con movilidad reducida mediante silla/plataforma elevadora, y escaleras metálicas.

o Piscina infantil, de 22 m2 aproximadamente, revestida con gresite y vallada en su perímetro.

o Jacuzzi climatizado con capacidad para 6 personas con iluminación interior, revestido en gresite, agarraderas de acero inoxidable, con impulsores tanto de agua como de aire.

o Playa de piscina de 1.400 m2 aproximadamente, con pradera de césped natural y jardinería.

o Duchas y sombrillas de brezo.

- Plaza central, ubicada en la zona superior a la zona de piscina rodeada de jardinería, iluminación LED y mobiliario urbano, contará con bancos para el descanso y una pequeña fuente decorativa. Dispondrá también de:

o Zona de juegos infantiles, Contará con diferentes aparatos y juegos infantiles como: tobogán, columpio y balancín, sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños.

- Aseos comunes de la urbanización, diferenciados para ambos sexos y adaptados para personas con movilidad reducida, ubicados en el extremo Sureste del bloque 2.

Todo ello interrelacionado entre sí mediante caminos peatonales.

## PISCINA

El complejo dispondrá de diferentes piscinas según descripción del apartado URBANIZACIÓN

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

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

### BLOQUE 1

- Pavimentos y Alicatados: 27/11/20
- Carpintería de madera: 14/01/21
- Muebles de cocina: 01/04/21
- Encimeras: 08/04/21
- Pintura: 01/05/21

### BLOQUE 3

- Pavimentos y Alicatados: 22/09/20
- Carpintería de madera: 27/10/20
- Muebles de cocina: 02/11/20
- Encimeras: 09/11/20
- Pintura: 23/11/20

(\*\*)



\*\*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.

## **MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:**

1 de julio de 2020

## **NOTA INFORMATIVA**

La traducción del presente documento es una traducción de cortesía. La redacción es meramente informativa, careciendo de efectos legales y por tanto, primando en caso de contradicción o duda interpretativa la redacción en español.



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](mailto:comercial@tmgrupoinmobiliario.com)**

**TM GRUPO INMOBILIARIO**