



MAR DE PULPÍ 8ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

Ejecución de cimentación mediante zapatas arriostradas y forjado sanitario en cámara para aislar las viviendas del terreno en bloque sin sótano (Bloques 3, 5, 8, 10 y parte del bloque 11). Zapatas arriostradas y solera colaborante en bloques con aparcamiento en sótano (resto de bloques). La cimentación y la estructura estará garantizada por organismo de control técnico homologado independiente (OCT), y cumplirá con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

La estructura de los bloques de este residencial está prevista ejecutar mediante pilares de hormigón y metálicos, forjado reticular en planta de piso, porches y terrazas y losas macizas en escaleras, todo ello cumpliendo la normativa vigente. Cuando no estén sobre garaje, las plantas disponen de forjado sanitario para un óptimo aislamiento del terreno.

CUBIERTA

La cubierta es plana transitable en los solariums, con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico y acabado con suelo de gres apto para exteriores.

Se han previsto cubiertas no transitables para la ubicación de las unidades exteriores de climatización y las placas fotovoltaicas, con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico y terminación en grava.

FACHADA

En el diseño de esta urbanización queremos mantener el aspecto de pueblo costero andaluz iniciado en las fases anteriores, pero incluyendo elementos innovadores.

En el conjunto se combinan los paramentos de fachada de color blanco acabado rústico, con jardineras y terrazas con barandillas de aluminio imitación madera y pérgolas blancas en las viviendas interiores.

En las viviendas Premium, además de los paramentos blancos y las jardineras en fachada, se incluyen paramentos con aplacado de piedra y barandillas de vidrio para mejorar la vista al mar, sin perder la esencia de pueblo mediterráneo.

La configuración del cerramiento de fachada es con doble tabique, interior de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento térmico acústico con lana de roca, aislamiento térmico y exterior con tabique hueco triple de e=11 cm. Las viviendas ESTÁNDAR irán terminadas con mortero de cemento blanco y pintura apta para exteriores y las viviendas PREMIUM además de esta terminación llevarán aplacado de piedra.

Algunas terrazas cuentan con jardineras con los mismos acabados de 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 también mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado y aislamiento acústico de lana de roca en su interior.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto. Además, el suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico y acústico según requerimientos del CTE (código técnico).

REVESTIMIENTO INTERIOR

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (* posibilidad de elección de colores sin coste según catálogo de personalización).

Falso techo de toda la vivienda con placa de yeso laminado, registrable en cuarto de baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) para colocación y mantenimiento de la máquina de climatización interior.

Los techos se terminan con pintura plástica lisa en color blanco.

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.

Revestimientos de gres de primera calidad en baños de suelo a techo en pared de ducha, inodoro y lavabo y pintura plástica lisa igual a la de la vivienda en el resto de las paredes.

Revestimiento de gres de alta calidad en el frente visto de cocina.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC con acabado color marrón imitación madera. Balconera corredera en salones y dormitorios principales (dimensiones de balconera de ancho variable x 2.20 de altura). Doble acristalamiento con cámara de aire en balconeras y en ventanas. Mallorquinas de aluminio con el mismo acabado de las ventanas.

Petos de terrazas con terminación en el mismo material de la fachada, con remate de barandillas ligeras de aluminio imitación madera en viviendas ESTÁNDAR y vidrio de seguridad en viviendas PREMIUM.

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 estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad, bisagras anti-palanca y mirilla.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso y frentes de armarios lacados con tres acabados a elegir (*posibilidad de elección sin coste en catálogo de personalización).

Las puertas de los trasteros interiores de vivienda contarán con cerradura de seguridad.

Puerta de la salida a la galería en blanco y doble acristalamiento traslúcido.

Los armarios son empotrados, acabado interior en melamina textil con puertas correderas, disponen de cajonera, altillo y barra.

Los tipos de vivienda G, H, I y J, disponen de vestidor en dormitorio 1, independizado con puerta corredera. El interior del vestidor no dispone de puertas.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

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

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de material ultradelgado sintético acabado con textura pizarra con mampara integrada.
- Cisterna empotrada en todos los baños.
- Aparatos sanitarios de alta calidad.
- Mueble de lavabo en baño principal, lavabo con semipedestal en baño secundario, ambos con espejo e iluminación LED.

La vivienda PREMIUM cuentan con lavabo de doble seno en el baño principal.

- Grifería monomando de alta calidad.
- En el baño 1 la ducha dispone de columna de hidromasaje con 3 jets de presión y rociador de techo con efecto lluvia natural de dimensiones 30x30.
- Calefacción mediante suelo radiante eléctrico en baños.

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

Grifo en solárium y jardines.

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 (ACS) mediante equipos aerotermos compactos con acumulación ubicados en galerías, lo que proporciona un ahorro de energía con respecto a un termo eléctrico tradicional, con apoyo de calentador de gas.

ELECTRICIDAD

La vivienda dispone de 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 marca. Toma de corriente en baños para toallero eléctrico.

Tomas de televisión en salón, 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.

CERRAJERÍA

Todas las ventanas y balconeras cuentan con mallorquinas de aluminio lacadas en marrón imitación madera.

Las viviendas de planta baja cuentan con cierre de seguridad de tipo ballesta en balconeras y rejas de seguridad en todas las ventanas, ambas metálicas y lacadas en marrón. Además, las balconeras de planta primera y las ventanas que den a terraza también dispondrán de rejas de seguridad.

Barandilla de escalera de subida a solárium con pasamanos metálico termolacado en color blanco.

Cancela de entrada metálica, termolacada, acabada igual al resto de cerramiento de urbanización.

COCINA

Totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo, disponen de campana decorativa de acero inoxidable, cajones autofreno, encimera de cuarzo (marca Silestone, Compact o similar) con fregadero bajo encimera y formación de escurridor, además, cuenta con vuelo hacia salón formando barra con iluminación LED (*posibilidad de elección de colores de muebles de cocina y de encimera sin coste según catálogo de personalización). Dispone de espacio para integración de lavavajillas y frigorífico con frente panelado (ver detalle).

Las viviendas PREMIUM, tipos E, F, G, H, I y J, disponen de columna para horno y microondas. (Electrodomésticos no incluidos, opcionales).



GALERÍAS

El cerramiento de las galerías será a base de celosías de hormigón prefabricado pintadas en blanco. Las paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco. Suelo de gres antideslizante y desagüe. Cuentan con punto de luz, calentador de gas natural, intercambiador de agua caliente sanitaria.

CLIMATIZACIÓN

Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos y rejillas para la distribución del aire acondicionado. La unidad exterior o bomba de calor está ubicada en la cubierta destinada a instalaciones y la unidad interior se ubica en el falso techo del baño principal o secundario dependiendo de la tipología de la vivienda. El termostato está ubicado en el salón. En las viviendas PREMIUM la bomba de calor será de aerotermia que también produce el ACS. Las viviendas PREMIUM disponen de suelo radiante por agua en toda la vivienda, excepto en baños que disponen de suelo radiante eléctrico.

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

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

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Cerramiento de jardines con muro de fábrica y malla fax. Cuentan con cancela de acceso desde zonas comunes. El porche cuenta con pavimento rústico antideslizante y además, se dispone de un camino pavimentado que comunica el porche con el acceso al jardín.

Los jardines están formados por tierra vegetal, malla antirraíces y capa fina de grava para un buen acabado estético y facilidad en el mantenimiento. Cuentan con árboles, jardinería y seto de ciprés perimetral.

Dependiendo de la ubicación de la vivienda hay diferentes posibilidades:

- Jardín con terraza descubierta enlosada con el mismo pavimento que el porche y seto perimetral
- Jardín con terraza descubierta enlosada con mismo pavimento que el porche y resto de terminación en grava y seto perimetral
- Jardín con grava y seto perimetral.

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

Para las viviendas de planta baja del bloque 12 se ofrece la posibilidad de piscina individual de 3x5 m, como opción con coste.

APARCAMIENTOS

El conjunto dispone en plantas de sótano zonas de aparcamientos, trasteros y cuartos de instalaciones.

Todas las viviendas cuentan con una plaza de aparcamiento que estará ubicada en planta sótano bajo los bloques 1, 2, 4, 6, 7, 9, 12 y parte del 11.

El acceso peatonal al sótano será a través de escaleras ubicadas en dichos bloques y de 4 ascensores ubicados en los bloques 1, 6, 9 y 12.

El acceso de vehículos será mediante 2 rampas de circulación, con puerta de apertura automática mediante mando a distancia.



El cerramiento de garaje se realiza mediante muro de hormigón armado, impermeabilizado y con pavimento de hormigón fratasado.

Todas las plazas de aparcamiento disponen de preinstalación para coche eléctrico.

Los trasteros disponen de una puerta de 90 cm de ancho, cerradura y sistema de ventilación natural mediante rejilla.

Cuenta con todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

Además, cuenta con cuartos para aparcamiento para bicicletas.

SOLARIUM PRIVADO

Las viviendas de planta primera dispondrán de solárium privativo en su cubierta con acceso desde su interior mediante escalera privada a través de techo motorizado, totalmente automatizado y aislado acústica y térmicamente. Este sistema, además otorga ventilación a la vivienda.

Los solariums cuentan con:

- Barbacoa, bancada y fregadero.
- Enchufe bajo la bancada para la instalación de frigorífico (frigorífico no incluido)
- Armario de obra para almacenamiento de enseres.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Toma eléctrica y de TV e iluminación.
- Grifo.

Las viviendas PREMIUM con solarium indicadas en el plano General (tipos E1a, F1a, G1a y H1a) cuentan con jacuzzi de serie y el resto cuentan con preinstalación (viviendas PREMIUM).

URBANIZACIÓN

La urbanización está compuesta por 12 bloques estructurados por un gran eje central de láminas de agua y vegetación y que generan grandes espacios interiores a modo de plazas, dotados de piscinas, plazas peatonales, zonas de juegos infantiles, láminas de agua que acompañan el paseo 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 un sistema de riego automatizado, iluminación LED y mobiliario urbano.

El complejo contará con una entrada peatonal principal ubicada en la Av. Europa junto a la que se ubicarán los buzones.

Una segunda entrada peatonal junto al parque litoral para cómodo acceso a la playa. Además, cuenta con 3 entradas peatonales secundarias. El acceso de vehículos a los aparcamientos subterráneos, mediante 1 rampa de entrada y otra de salida.

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

En la urbanización hay repartidos 4 ascensores que comunican con el aparcamiento subterráneo y todos los bloques que tienen sótano debajo tienen, además, 1 o 2 escaleras.

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

FASE 1:

- Zona de piscina en 1ª línea de mar, completamente cerrada con valla metálica y que cuenta con tres accesos peatonales, uno desde el interior de la urbanización, otro desde el bloque 1 y un tercero que comunica con el acceso más cercano a la playa. Además, dispondrá de:

o Piscina para adultos, de 200 m² de lámina de agua, 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 climatizada, de 83 m² de lámina de agua, revestida con gresite e iluminación interior.
 - 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 Piscina infantil, de 40 m² revestida en gresite y vallada en su perímetro. Dispone, además, de juegos de niños y una zona anexa de juego de chorros de agua.
 - o Playa de piscina, de 1.000 m² aproximadamente, con una zona próxima a la piscina con superficie dura y el resto con césped natural y jardinería.
 - o Aseos comunes de la urbanización, diferenciados para ambos sexos y adaptados para personas con movilidad reducida, ubicados en un recinto de piscina bajo escalera.
 - o Duchas, tumbonas y sombrillas de brezo
 - Plaza central, con lago decorativo dotado de iluminación LED y una plaza interior al lago para descanso. Todo ello rodeado de grandes zonas ajardinadas. Contará con bancos para el descanso, mobiliario urbano e iluminación tipo LED.
 - Zona de juegos infantiles, contará con juegos infantiles como balancín y columpio individual, sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños. Dispondrá de bancos, zonas ajardinadas e iluminación LED.
- FASE 2:
- Comunicada con la fase 1 por un gran paseo de agua y zonas ajardinadas, con iluminación LED, mobiliario urbano, bancos para el descanso y una cascada decorativa.
- Además, dispondrá de:
- Zona de piscina central, completamente cerrada con valla metálica y que cuenta con caminos peatonales desde el interior de la urbanización. Esta zona está comunicada con la plaza central de la fase 1, para amplitud del conjunto.
- Dispondrá de:
- o Piscina para adultos, de 100 m² de lámina de agua, 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 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 Piscina infantil, de 20 m² revestida en gresite y vallada en su perímetro.
 - o Playa de piscina, de 650 m² aproximadamente, con una zona próxima a la piscina con superficie dura y el resto con césped natural y jardinería.
 - o Aseos comunes de la urbanización, diferenciados para ambos sexos y adaptados para personas con movilidad reducida, ubicados en edificio independiente
 - o Duchas, tumbonas y sombrillas de brezo.
- Todo ello interrelacionado entre si mediante caminos peatonales.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Personalización dentro de las fechas indicadas:

BLOQUE 1

- Solados y Alicatados: 15 Diciembre 2023.
- Muebles de cocina: 10 Enero 2024.
- Encimeras: 10 Enero 2024.
- Puertas de paso: 20 Diciembre 2023.
- Pintura: 08 Enero 2024.

BLOQUE 2

- Solados y Alicatados: 29 Noviembre 2023.
- Muebles de cocina: 15 Diciembre 2023.
- Encimeras: 15 Diciembre 2023.
- Puertas de paso: 15 Octubre 2023.
- Pintura: 10 Enero 2024.

BLOQUE 3



- Solados y Alicatados: 15 Febrero 2024.
- Muebles de cocina: 10 Marzo 2024.
- Encimeras: 10 Marzo 2024.
- Puertas de paso: 20 Febrero 2024.
- Pintura: 08 Marzo 2024.

BLOQUE 4

- Solados y Alicatados: 15 Febrero 2024.
- Muebles de cocina: 10 Marzo 2024.
- Encimeras: 10 Marzo 2024.
- Puertas de paso: 20 Febrero 2024.
- Pintura: 08 Marzo 2024.

BLOQUE 5

- Solados y Alicatados: 15 Febrero 2024.
- Muebles de cocina: 10 Marzo 2024.
- Encimeras: 10 Marzo 2024.
- Puertas de paso: 20 Febrero 2024.
- Pintura: 08 Marzo 2024.

BLOQUE 6

- Solados y Alicatados: 15 Febrero 2024.
- Muebles de cocina: 10 Marzo 2024.
- Encimeras: 10 Marzo 2024.
- Puertas de paso: 20 Febrero 2024.
- Pintura: 08 Marzo 2024.

BLOQUE 7

- Solados y Alicatados: 12 mayo 2025
- Muebles de cocina: 13 Junio 2025
- Encimeras: 22 Julio 2025
- Puertas de paso: 2 junio 2025
- Pintura: 22 Julio 2025

BLOQUE 8

- Solados y Alicatados: 20 Mayo 2025
- Muebles de cocina: 13 Junio 2025
- Encimeras: 22 Julio 2025
- Puertas de paso: 10 Junio 2025
- Pintura: 21 Agosto 2025

BLOQUE 9

- Solados y Alicatados: 15 Enero 2026.
- Muebles de cocina: 05 Marzo 2026.
- Encimeras: 16 Marzo 2026.
- Puertas de paso: 22 Enero 2026.
- Pintura: 11 Marzo 2026.

BLOQUE 10

- Solados y Alicatados: 27 agosto 2025
- Muebles de cocina: 18 Diciembre 2025
- Encimeras: 01 Enero 2026



- Puertas de paso: 18 Diciembre 2025
- Pintura: 12 Febrero 2026

BLOQUE 11

- Solados y Alicatados: 23 Febrero 2026
- Muebles de cocina: 18 Junio 2026
- Encimeras: 31 Julio 2026
- Puertas de paso: 06 Abril 2026
- Pintura: 01 Junio 2026

**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:

16/02/2026

DETALLE

Detallamos las dimensiones de los modelos de electrodomésticos y las de los huecos previstos en los muebles de cocina para su instalación.

Lavavajillas Integrable

Marca Balay

Modelo: 3VF304NP

Número de cubiertos: 12

Marca: Balay

Modelo: 3VF6330SA

Número de cubiertos: 14

Medidas del electrodoméstico

Alto: 81,5 cm

Ancho: 59,6 cm

Fondo: 55,0 cm

Medidas huecos módulos de cocina

Alto: 81,5 cm

Ancho: 60 cm

Fondo: 55 cm

Frigorífico Combi Integrable

Marca Balay Marca: Balay



Modelo: 3KIE712F Modelo: 3KIE711S
Capacidad: 184 L. Capacidad: 183 L.

Medidas del electrodoméstico

Alto: 177,2 cm

Ancho: 54,1 cm

Fondo: 54,8 cm

Medidas huecos módulos de cocina

Alto: 178 cm

Ancho: 56 cm

Fondo: 55 cm

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Tanto los bloques de viviendas como los sótanos de aparcamiento y trasteros cumplen con la normativa de aplicación en materia de protección contra incendios (DB-SI – CTE).



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