



MAR DE PULPÍ 9ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación de los edificios con sótano de aparcamiento se realizará mediante zapatas arriostradas y solera colaborante en hormigón armado. La cimentación de los edificios sin sótano se realizará mediante zapatas y correas de arriostramiento con un forjado sanitario con cámara ventilada para aislar las viviendas del terreno (Bloques 7A y 7b). 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 que se ejecute 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.

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 solárium, 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 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.

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 mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, también con aislamiento acústico de lana de roca.

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

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).

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).

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 alta 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 irán pintados igual que el resto de la vivienda.

Revestimiento de gres de alta calidad en el frente visto de cocina (*opciones de personalización).

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior de toda la vivienda en PVC con acabado color marrón 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.

Petos de terrazas con terminación en el mismo material de la fachada, con remate de barandillas de hormigón prefabricado imitación madera en viviendas.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso lisas acabadas en melamina con tres acabados a elegir (*posibilidad de elección sin coste en catálogo de personalización). 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. Las puertas de los trasteros interiores que poseen algunas viviendas contarán con cerradura de seguridad.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

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.

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 alta calidad.
- Cisterna empotrada en todos los baños.
- Dependiendo de la tipología de la vivienda, mueble de lavabo con espejo y halógenos en el baño 1 y lavabo con semipedestal en el baño 2 también con espejo 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 jardines de Planta Baja y solárium de Planta 2º.

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. 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

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.

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

Los jardines de las viviendas de planta baja cuentan con cancela de entrada metálica, termolacada, acabada igual al resto de cerramientos de urbanización.

COCINA

Amueblada totalmente con armarios bajos y altos, cajoneras con auto-cierre, campana extraíble, encimera de cuarzo (marca Silestone o similar) fregadero de un seno en acero inoxidable y formación de escurridor ranurado en la encimera e instalación para lavavajillas. Algunas viviendas de 2D y las de 3D cuentan con barra con vuelo hacia el salón con iluminación halógena en el techo.

*Posibilidad de elección de acabado de muebles de cocina, encimera y revestimiento de frente de cocina sin coste según catálogo de personalización.

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, acumulador aerotermo compacto de 150lts en viviendas de uno y dos dormitorios y de



190lts en viviendas de tres dormitorios, instalación para lavadora y secadora integrada (lava-secadora), paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco. Suelo de gres rústico antideslizante y desagüe.

CLIMATIZACIÓN

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

La unidad exterior o bomba de calor se ubicará en la cubierta destinada a instalaciones y la unidad interior en el falso techo del baño principal o secundario dependiendo de la tipología de la vivienda. El termostato estará ubicado en el salón.

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. 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.

WIFI

Instalación de router-wifi con posibilidad de contratar con operador de zona.

Servicio de red Wifi comunitaria en zonas de playa piscina.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

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.

Están formados por tierra vegetal, malla anti raíces y capa final en grava para un buen acabado estético y gran facilidad de mantenimiento, y cerramiento con seto y malla tipo Fax.

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.

El porche cuenta con pavimento rústico antideslizante.

SÓTANO

Dispone de 2 rampas 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 en todos los bloques que cuentan con sótano.

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.

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

Dispone de todas las medidas contra incendios requeridas en la normativa vigente.

APARCAMIENTOS



El conjunto dispone en plantas de sótano de zonas de aparcamientos, trasteros y cuartos de instalaciones. Todas las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento ubicadas en planta sótano bajo los bloques 1,2,3,4,5,6,8,9 y 10. Todas las plazas de aparcamiento disponen de preinstalación para coche eléctrico.

SOLARIUM

Dependiendo de la tipología de la vivienda contarán con solárium 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. Cada solárium contará 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 10 bloques configurados de tal forma que se generan grandes espacios interiores a modo de plazas dotados de piscinas, plazas peatonales, zonas de juegos infantiles 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 Calle Londres 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 será mediante dos rampas de entrada y salida.

La urbanización estará cerrada en su perímetro con muro de fábrica y malla metálica. Contará con un sistema de señalética que indicará la localización de las diferentes amenities, así como la identificación de bloques.

La mayoría de 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.

FASE 1:

- Acceso principal, con buzones, 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 250 m2 aproximadamente, revestida con gresite e iluminación interior. Dispondrá de escalera de acceso de obra y escaleras metálicas. Contará con silla/plataforma elevadora para el acceso a la piscina para personas con movilidad reducida.
 - o Piscina infantil, de 20 m2 aproximadamente, revestida con gresite y vallada en su perímetro.



- o 2 Jacuzzis climatizados 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 930 m2 aproximadamente, con pradera de césped natural y jardinería.
- o Duchas y sombrillas de brezo.
- o Aseos, diferenciados para ambos sexos y adaptados para personas con movilidad reducida, ubicados en el recinto de piscina

• Zona de juegos infantiles, contará con una pequeña zona de juegos infantiles con balancines sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños. Dispondrá de bancos, zonas ajardinadas e iluminación LED.

Todo ello interrelacionado entre sí mediante caminos peatonales.

FASE 2:

- 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 160 m2 aproximadamente, revestida con gresite e iluminación interior. Dispondrá de escalera de acceso de obra y escaleras metálicas. Contará con silla/plataforma elevadora para el acceso a la piscina para personas con movilidad reducida.
 - o Piscina infantil, de 20 m2 aproximadamente, revestida con gresite y vallada en su perímetro.
 - o 2 Jacuzzis climatizados 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 1.000 m2 aproximadamente, con pradera de césped natural y jardinería.
 - o Duchas y sombrillas de brezo.
 - o Aseos, diferenciados para ambos sexos y adaptados para personas con movilidad reducida, ubicados en el recinto de piscina

• Zona de juegos infantiles, contará con una pequeña zona de juegos infantiles con balancines sobre pavimento de caucho para amortiguar las posibles caídas de los niños. Dispondrá de bancos, zonas ajardinadas e iluminación LED.

Todo ello interrelacionado entre sí mediante caminos peatonales.

FASE 3:

- Plaza central, rodeada de jardinería, iluminación LED y mobiliario urbano, contará con bancos para el descanso y un pequeño lago decorativo. 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.

Todo ello interrelacionado entre sí mediante caminos peatonales.

FASE 4:

- Plaza central, rodeada de jardinería, iluminación LED y mobiliario urbano, contará con bancos para el descanso y un pequeño lago decorativo.

Todo ello interrelacionado entre sí mediante caminos peatonales.



PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

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

BLOQUE 1

- Pavimentos y Alicatados: 17/06/25
- Carpintería de madera: 07/08/25
- Muebles de cocina: 30/09/25
- Encimeras: 01/12/25
- Pintura: 01/11/25

BLOQUE 4A

- Pavimentos y Alicatados: 26/01/26
- Carpintería de madera: 18/03/26
- Muebles de cocina: 28/04/26
- Encimeras: 01/07/26
- Pintura: 01/06/26

BLOQUE 2A

- Pavimentos y Alicatados: 18/09/25
- Carpintería de madera: 10/10/25
- Muebles de cocina: 28/01/26
- Encimeras: 13/03/26
- Pintura: 01/03/26

BLOQUE 2B

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 5A

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 3

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:



- Pintura:

BLOQUE 4B

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 6

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 9

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:
-

BLOQUE 7A

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 7B

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 10A

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 10B

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:



BLOQUE 8

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 5B

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

BLOQUE 5C

- Pavimentos y Alicatados:
- Carpintería de madera:
- Muebles de cocina:
- Encimeras:
- Pintura:

**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:

05/12/2025

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.

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