# LAS VILLAS DE MAR DE PULPÍ 2ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico realizado se ha optado por un sistema de zapatas aisladas arriostradas mediante solera colaborante, para un correcto comportamiento antisísmico.

### ESTRUCTURA

La estructura de esta promoción está prevista ejecutar con pilares metálicos y de hormigón, forjado reticular en plantas de piso y losa maciza en escaleras.
El porche, la terraza descubierta y el camino peatonal de acceso irá sobre solera de hormigón armado.
Todas las armaduras metálicas de la estructura están unidas y a su vez conectadas a un anillo de tierra que deriva las posibles cargas fuera de la vivienda.

### CUBIERTA

Las terrazas de planta primera y los solariums son cubiertas planas transitables, se componen de hormigón para formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico a base de placas de poliestireno extrusionado (espesor según cálculo DB HE) y acabado en suelo de gres apto para exteriores.
Las cubiertas situadas en planta primera y planta solárium, en el caso de viviendas que no dispongan de solárium accesible, son cubiertas planas no transitables para la ubicación de las unidades exteriores de aerotermia. Se compone de hormigón para formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico a base de placas de poliestireno extruido (espesor según cálculo DB HE) y un acabado final de grava.

### FACHADA

En el diseño de esta urbanización pretendemos mantener el aspecto de pueblo mediterráneo andaluz, pero incluyendo elementos que suponen una evolución hacia una línea más moderna.
En el conjunto de la fachada se combinan aplacados en piedra natural con paramentos blancos, tonos grises y marrones de acabado rústico, para destacar algunos paños de la fachada en un conjunto armónico y variado. Terrazas rematadas con jardineras con vegetación y barandillas de vidrio.
La fachada se realiza a través de doble paramento. La capa exterior está compuesta por fábrica de ladrillo cerámico y mortero de cemento blanco con acabado en pintura plástica apta para exteriores o aplacado de piedra natural. La capa interior está compuesta por placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. Ambas capas estás separadas por una cámara de aire con aislamiento térmico (espesor según cálculo DB HE) para garantizar un óptimo aislamiento térmico y acústico.
Las terrazas se resuelven mediante petos de fábrica de ladrillo enfoscados y pintados en blanco, barandillas de vidrio de seguridad y jardineras. Éstas se entregarán completamente plantadas y con instalación de riego por goteo con programador.
Los solárium, además, dispondrán de barandillas de vidrio de seguridad con montantes metálicos para garantizar las vistas al mar.

## ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble hoja de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca y separación intermedia mediante hoja metálica. Esta solución garantiza el aislamiento acústico necesario.
La tabiquería interior de cada vivienda se realiza mediante placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca.
Las plantas bajas dispondrán de aislamiento térmico a base de poliestireno extruido.
Además, las plantas bajas y primeras dispondrán de aislamiento al ruido de impacto.
Ambas soluciones aseguran el confort interior de la vivienda.

## REVESTIMIENTO INTERIOR

Se realizará con pintura plástica sobre placa de yeso laminado (*posibilidad de elección de colores).
Todas las viviendas llevarán falso techo de placa de yeso laminado acabado con pintura plástica blanca.
Este falso techo de los cuartos de baño será registrable para un correcto mantenimiento de la máquina de climatización.

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

El solado de porches y terrazas será de gres porcelánico rectificado apto para exterior, material con gran solidez y excelente comportamiento en exterior al paso del tiempo.

## SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico rectificado en toda la vivienda (*opción de personalización).
Las paredes de los baños irán con alicatado de gres de ALTA calidad de suelo a techo. En cocinas sólo llevará alicatado el frente visto (*opción de personalización).

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

La carpintería exterior de las viviendas será de PVC imitación madera, el acristalamiento será doble con cámara de aire.
Se instalarán mallorquinas de aluminio con el mismo acabado de las ventanas.
La puerta de salida a galería será de aluminio lacado en blanco y doble acristalamiento con cámara de aire y acabado traslúcido.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será 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 (*opciones de personalización).
Las puertas de paso lacadas (*posibilidad de elección de colores). Armarios empotrados con puertas correderas y/ó abatibles con el mismo acabado que puertas de paso, forrados interiormente con melamina textil; disponen de cajonera, altillo y barra.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior en vivienda con tubería de PVC, colgada por techo.
Los cuartos de baño dispondrán de:
• Calefacción mediante suelo radiante eléctrico.

• Aparatos sanitarios de ALTA calidad.
• Cisternas empotradas en la pared de todos los baños.
• Platos de ducha de material sintético acabado en textura pizarra y con mampara de vidrio integrada.
• Todos los baños llevarán mueble para lavabo con espejo. En el baño 1, llevará mueble para lavabo con doble seno y modulo inferior con cajonera.
• Se colocarán apliques LED sobre el lavabo de todos los baños.
• Grifería monomando de ALTA calidad en baños y cocina.
• El baño de planta primera llevará columna de hidromasaje con jets de presión además de rociador de techo efecto lluvia natural incorporado.

Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos de extracción forzada según Código Técnico de la Edificación.
Grifo en terraza y jardín.

## 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 calidad.

Se dejan tomas de televisión en salón, dormitorios, porche y terrazas planta primera.

Además, dispondrá de tomas RJ45 en salón y dormitorios.

## CERRAJERÍA

Se instalarán rejas de seguridad fijas en ventanas y rejas tipo ballesta en balconeras de plantas bajas, todas ellas lacadas en el mismo color que la carpintería exterior de la vivienda.
La barandilla de escalera de subida a planta primera y solárium será metálica y termolacada en color blanco.
La cerrajería perimetral de los jardines y las puertas de acceso tanto peatonal como de vehículos serán metálicas y acabadas en oxirón.

## COCINA

Las cocinas se entregarán totalmente amuebladas con muebles bajos y altos hasta el techo (opciones de personalización). Encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar) con formación de escurridor y vuelo hacia el salón formando barra (*posibilidad de elección de colores). El fregadero irá bajo la encimera. Cajones con autofreno. Campana integrada en mueble alto. 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).

## GALERÍAS

El cerramiento de las galerías será mediante celosías de hormigón prefabricado, pintadas en blanco. Cuentan con punto de luz, calentador de gas natural, intercambiador de agua caliente sanitaria e instalación para lavadora y secadora. Paredes interiores con enfoscado de cemento color blanco y acabado con pintura plástica blanca.

## CLIMATIZACIÓN

La instalación de climatización (aire frío-caliente) se realizará mediante conductos. Se instalarán dos unidades interiores por vivienda. Las unidades exteriores o bomba de calor se situarán en la cubierta y las unidades interiores se situarán en los falsos techos registrables de los baños. El termostato de control estará ubicado en salón comedor y dormitorio

principal.
La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante equipo aerotermo compacto con acumulación de 150 litros ubicado en galerías, lo que proporciona un ahorro de energía con respecto a un termo eléctrico tradicional, con apoyo de calentador de gas.
Se instalará suelo radiante eléctrico en todos los baños.

## 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 del propietario de la vivienda.

## TELECOMUNICACIONES

Las tomas de acceso a los servicios de telecomunicaciones serán de banda ancha mediante fibra óptica e irán instaladas en salón y dormitorios de acuerdo con la normativa vigente.
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

Los jardines de planta baja disponen de un porche cubierto con acabado en gres porcelánico apto para exteriores. El camino de acceso al porche desde el acceso exterior y la terraza descubierta también terminado en el mismo material. Dispone de punto de luz y toma de televisión.
El resto del jardín tendrá un acabado de grava sobre tierra vegetal y malla antiraíces.
Setos de ciprés en el perímetro de la parcela, árboles y jardinería con riego automático por goteo con programador. Además, se dispone de punto de agua.
El cerramiento de las parcelas será:
Con vía pública: compuesto por un murete ciego revestido en mortero de cemento blanco y pintura plástica lisa apta para exteriores de altura variable (máximo 1.00 m medido desde el exterior) y cerrajería con acabado oxirón. La altura total de dicho cerramiento será de 1.80 metros en el punto más desfavorable.
- Con la parcela de la vivienda pareada contigua: muro ciego de bloque de hormigón de altura 1.80 m.
- Con la parcela delantera y trasera (norte y sur): murete ciego de altura variable (mínimo 0.40 m) y malla fac.

Las puertas de entrada de vehículos y peatonal serán metálicas con acabado en oxirón.
Se colocará una barbacoa prefabricada.
La puerta de entrada peatonal dispondrá de portero automático.
Opción pretasada de colocación de una piscina con ducha.

## SÓTANO

Todas las viviendas cuentan con un sótano con ventilación e iluminación natural.
Se entregarán con solera de hormigón fratasado, muros de hormigón en bruto e instalaciones vistas.
Las escaleras de bajada a sótano terminadas en el mismo pavimento que el interior de vivienda.
Todos disponen de previsión para la instalación de un aseo con previsión de arqueta para la instalación de una bomba (no incluida).

## APARCAMIENTOS

Todas las viviendas disponen de dos plazas de aparcamiento en superficie dentro de cada parcela de dimensiones 3 x 5 metros y acabado en grava y huellas de hormigón. La plaza más próxima a la vivienda, cubierta con una estructura metálica que incluye una cubrición textil, de dimensiones 3 x 5 metros. Puerta de acceso para vehículos manual (apertura motorizada como opción pretasada).

## 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.
Además, contarán con ducha, punto de agua, punto de luz y toma de televisión.

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo con el Catálogo de Personalización, dentro de las fechas indicadas:
- Pavimentos:
o Vivienda 1 29/12/23
o Vivienda 3 31/03/24
o Vivienda 4 09/03/24
- Revestimientos de baños y cocina:
o Vivienda 1 21/01/24
o Vivienda 3 21/04/24
o Vivienda 4 30/03/24
- Carpintería de madera:
o Vivienda 1 09/02/24
o Vivienda 3 10/05/24
o Vivienda 4 18/04/24
- Muebles de cocina:
o Vivienda 1 15/02/24
o Vivienda 3 15/05/24
o Vivienda 4 24/04/24
- Encimera de cocina:
o Vivienda 1 09/02/24
o Vivienda 3 09/05/24
o Vivienda 4 18/04/24
- Pintura:
o Vivienda 1 01/02/24
o Vivienda 3 01/05/24
o Vivienda 4 10/04/24

**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:

07/05/2025

## 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.

## DETALLE

COMUNICADO DE EQUIPAMIENTO
Estimado cliente, si al comprar su vivienda no ha optado por la adquisición del pack de electrodomésticos, debe tener en cuenta a la hora de adquirirlos por su cuenta, que el mueble de su cocina está diseñado para frigorífico y lavavajillas de integración, estos tienen unas dimensiones un poco más reducidas que los electrodomésticos estándar que encontrará en el mercado.

En los Anexos 1 y 2, le detallamos las medidas de los modelos de electrodomésticos instalados en nuestra promoción, que a su vez pueden ser consultadas en los catálogos de equipamiento. Además, le detallamos también las medidas de los huecos previstos en la cocina para la instalación de dichos electrodomésticos.

Anexo 1 - Frigorífico Combi Integrable
Medidas del hueco del módulo de cocina: Alto 178cm - Ancho 56cm - Fondo 55cm
Marca AEG - Modelo SCE818E6TS - Capacidad 254L - Medidas del electrodoméstico: Alto 177,2cm - Ancho 54,8cm - Fondo 54,9cm
Marca ELECTROLUX - Modelo ENT8TE18S - Capacidad 254L - Medidas del electrodoméstico: Alto 177,2cm - Ancho 54,8cm - Fondo 54,9cm

Anexo 2 - Lavavajillas Integrable
Medidas del hueco del módulo de cocina: Alto 82cm - Ancho 60cm - Fondo 57cm
Marca AEG - Modelo FSB52637P - Número de cubiertos 13 - Medidas: Alto 81,8cm - Ancho 59,6cm - Fondo 55cm
Marca ELECTROLUX - Modelo EEQ47200L - Número de cubiertos 13 - Medidas: Alto 81,8cm - Ancho 59,6cm - Fondo 55cm

## PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Todas las viviendas 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**