



Grupo Inmobiliario

# MEMORIA DE CALIDADES: MAR DE PULPÍ 1ª FASE

---

## CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico realizado se ha optado por un sistema de zapatas aisladas arriostradas entre sí para un mejor comportamiento antisísmico.

## ESTRUCTURA

Se ejecutará mediante forjado reticular, sistema que aporta mayor libertad para la ubicación de pilares necesaria para una distribución funcional, resultando ser la solución idónea para esta tipología de viviendas. Cuando no estén sobre garaje, las plantas bajas disponen de forjado sanitario para un óptimo aislamiento del terreno.

## CUBIERTA

Hemos proyectado un sistema de aislamiento térmico sobre capa impermeabilizante para lograr eficiencia energética y prevenir humedades. Siendo todas las cubiertas de configuración plana, la capa de terminación es gres de exteriores en las terrazas y solariums y grava en cubiertas no transitables.

## FACHADA

En la configuración exterior se ha pretendido salvaguardar la estética tradicional de los pueblos costeros de Andalucía oriental, adaptando la misma a las mejores condiciones de aislamiento conseguidas mediante los sistemas constructivos modernos. De esta manera obtenemos un aspecto de raíz con elementos ornamentales clásicos pero manteniendo la durabilidad de los mismos como pueden ser pérgolas y barandillas de aluminio imitando madera. La fachada se realiza a través de doble paramento. Separado por cámara con aislante térmico. La cara exterior se enfoscará con mortero de cemento 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 independiente.

## ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

Tabiquería interior en viviendas: Las divisiones interiores de las viviendas están formadas por un sistema de ladrillo cerámico de gran formato el cual aporta mayor planeidad que el tabique de ladrillo tradicional. La separación vertical entre viviendas y entre estas y las zonas comunes la hemos diseñado con doble tabique y aislamiento acústico en su interior; así mismo, en los suelos entre viviendas se colocará un aislamiento cumpliendo con la normativa vigente.

## REVESTIMIENTO INTERIOR

Paredes enlucidas con yeso a buena vista, falso techo de placas de yeso laminado de la marca Pladur ó similar en toda la vivienda, ambos terminados con pintura plástica lisa (\*).

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Para las terrazas ha sido el gres rústico dado su amplia gama de acabados, solidez y excelente comportamiento en exterior al paso del tiempo.

## **SOLADO Y ALICATADO INTERIOR**

Solado de gres porcelánico de formato amplio (\*) en toda la vivienda. Alicatado de gres de primera calidad en baños y cocinas (\*).

## **CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR**

Carpintería exterior de las viviendas en PVC imitando madera, el acristalamiento será doble con cámara de aire, con espesores de 4x6x6, mallorquinas de aluminio, con el mismo acabado de las ventanas. Puerta de acceso a la vivienda acorazada, hoja exterior con panel fenólico e interior chapado en madera, ambas superficies acabadas en wengüé (\*), 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 chapadas en madera acabado en wengüé (\*). Armarios empotrados con puertas correderas y/o abatibles con el mismo acabado que puertas de paso, forrados interiormente; disponen de cajonera, altillo y barra.

## **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Instalación interior en vivienda con tubería en material homologado, colgada por techo. Aparatos sanitarios de la marca Unisán, serie Nau y City, grifería monomando de la marca Grohe. Baños con mueble de lavabo suspendido, con espejo iluminado y encimera tipo Silestone ó similar, platos de ducha en material acrílico, de mayor resistencia, estanqueidad y menor altura sobre el pavimento, ambas duchas se entregan con mampara de vidrio templado, la ducha del baño principal es de gran tamaño (1.20 metros de lado como mínimo) y dispone de columna de hidromasaje con 3 jets de presión, ducha flexible, rociador independiente fijo, producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar térmica, con placas solares en cubierta y apoyo de termo eléctrico auxiliar de 100 litros, según Código Técnico. 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 solarium. Teléfono en salón, dormitorio principal y dormitorio secundario en viviendas de tres dormitorios. Preinstalación de home-cinema.

## **CERRAJERÍA**

Rejas de seguridad lacadas en marrón oscuro, en ventanas y balconeras de plantas bajas y en planta primera en huecos que den a terrazas. Cancela de entrada metálica acabada en oxirón negro. Barandilla y/o pasamanos de escalera interior acabada en oxirón negro con efecto forja.

## **COCINA**

Amueblada totalmente con armarios bajos altos y bajos, (\*) cajoneras con auto-cierre, campana extractora decorativa en acero inoxidable, fregadero de un seno y escurridor, también en acero inoxidable, encimera tipo Silestone ó similar, instalación para lavavajillas.

## **GALERÍAS**

El cerramiento de las galerías será a base de celosías de hormigón prefabricado, pintadas en blanco, cuentan con punto de luz, termo eléctrico, instalación para lavadora, secadora, así como pila, intercambiador de agua caliente sanitaria, soladas y alicatadas en gres

## **CLIMATIZACIÓN**

Instalación completa de aire acondicionado (frío-calor) en salón y dormitorios, mediante conductos, totalmente terminada. Toma eléctrica para termoventiladores en baños.

## **SEGURIDAD**

Instalación de 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 3G del propietario de la vivienda. Completa interfaz de usuario que permite: Activar/desactivar la alarma, controlar el acceso, visión de imágenes de la vivienda y posibilidad de ampliación domótica, escucha silenciosa desde cualquier teléfono de lo que ocurre en su hogar desde un móvil 3G compatible o un ordenador con conexión a Internet. (\*\*)

## **TELECOMUNICACIONES**

Instalación de antena parabólica orientada al satélite ASTRA y receptor digital satélite individual con capacidad para más de 200 canales en abierto y slot de expansión para insertar tarjeta PCMIA de canales de pago codificados.

## **JARDINES DE USO PRIVATIVO**

En viviendas standard, están formados por tierra vegetal, malla antiraíces y capa final en grava para un buen acabado estético y gran facilidad de mantenimiento, árboles, jardinería, seto de ciprés y cerramiento con malla tipo Fac. Frentes de jardines al exterior de la urbanización, con cerramiento de muro de fábrica, malla de tipo Fac y seto de ciprés, en medianerías de todos los jardines, malla de la misma calidad y seto de ciprés. En viviendas con jardines sobre sótano, terminación en césped artificial y seto de ciprés en su perímetro, sobre jardinera de obra. Todos los jardines cuentan con riego automático por goteo con programador conectado a red independiente.

## **APARCAMIENTOS**

Todas las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento en el parking bajo rasante.

## **SOLARIUM**

Con plato de ducha, grifo, barbacoa, punto de luz y toma de televisión.

## **URBANIZACIÓN**

Cerrada en su perímetro con muro de fábrica y cerrajería, con cancelas de acceso en los pasillos de entrada a la urbanización. Gran boulevard con mobiliario urbano, iluminación, jardinería, espacios libres para paseo dentro de la urbanización, salida directa al parque litoral, con bancos, jardinería, etc. Eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampas. Ascensor de bajada al parking con capacidad para seis personas, cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

## **PISCINA**

La urbanización cuenta con piscina en la zona central, con rebosadero perimetral, lámina de agua de 160 m2 aprox. con zona de baño independiente para adultos y niños, jacuzzi integrado en la piscina y duchas. La playa de piscina está cerrada en su perímetro, tiene una superficie de 680.00 metros cuadrados aprox. Con césped, así mismo cuenta con aseos cumpliendo con la normativa al respecto.

(\*)

Los siguientes materiales podrán elegirse sin coste de acuerdo a catálogo y con fechas determinadas

dependiendo del avance de la obra. Pintura: Plazo hasta.....6 de enero de 2011. Solados: Plazo hasta.....7 de diciembre de 2010. Alicatados: Plazo hasta.....20 de octubre de 2010. Puertas de paso, armarios e interior de acorazada: Plazo hasta.....20 de diciembre de 2010. Muebles de cocina: Plazo hasta.....6 de enero de 2011.

(\*\*)

\*\*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.

TM Grupo Inmobiliario