LOS ÁLAMOS DE MOLINA 3ª FASE

Murcia / Molina de Segura (Murcia)

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación de las viviendas con sótano de aparcamiento debajo se realizará mediante zapatas arriostradas entre si mediante solera estructural y pilotes in situ también debidamente arriostrados, todo en hormigón armado. En el caso de las viviendas sin sótano debajo se realizará mediante zapatas y vigas de arriostramiento con una cámara sanitaria ventilada para aislar las viviendas del terreno. Todo ello cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

Estructura de edificación configurada mediante pilares y forjados reticulares de hormigón armado. Las losas de escaleras se ejecutarán con losa maciza también de hormigón armado. Todo ello cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

CUBIERTA

En terrazas de viviendas cubierta invertida plana con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido (XPS) y acabado con pavimento cerámico con acabado antideslizante apto para exteriores.
El resto de las cubiertas, destinadas a uso técnico, compuestas por cubierta invertida plana con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido (XPS) y acabado con grava.

FACHADA

La fachada se compone de un juego de volúmenes en tonos marrones, que le aporta dinamismo al alzado del residencial. El revestimiento de la fachada será enfoscado de cemento blanco acabado con pintura plástica apta para exteriores en colores blancos y marrones. Los marcos que configuran la fachada están formados con elementos de poliestireno expandido (EPS), revestido con malla y posterior acabado de mortero de cemento blanco y pintura plástica apta para exteriores color marrón oscuro.
La fachada está compuesta por dos hojas de cerramiento con aislamiento intermedio: hoja exterior de ladrillo cerámico e=11 cm; capa de mortero de cemento; placa de poliestireno expandido e=6 cm; la hoja interior compuesta por un trasdosado de placas de yeso laminado e=1.5 mm sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico de lana de roca e=4 cm en el interior.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de una hoja intermedia de ladrillo cerámico e=9 cm y dos hojas exteriores compuestas de un trasdosado de placas de yeso laminado e=15 mm laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico de lana de roca e=4 cm.

La tabiquería interior de la vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado e=1.5 mm sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico de lana de roca e=4 cm.
Todo el interior de la vivienda cuenta con falso techo realizado con placas de yeso laminado e=12.5 mm, fijado mediante perfiles de acero galvanizado. El baño de planta baja y el baño secundario de planta primera dispone de falso techo registrable 60x60 cm de placas de yeso laminado con perfilería metálica vista para mantenimiento de la máquina de climatización (máquina no incluida).
El suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico de poliestireno expandido (XPS) e=5 cm y, además, tanto planta baja como planta primera cuenta con aislamiento acústico de ruido de impacto. Todo ello según los requerimientos del CTE.

REVESTIMIENTO INTERIOR

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

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de material cerámico antideslizante de 1ª calidad en porches, escaleras, patios y terrazas privativas.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de material cerámico de 1ª calidad en toda la vivienda.
En baños, se dispone alicatado de material cerámico de suelo a techo en zona de ducha y pared de inodoro y lavabo. En cocinas, se dispone alicatado en la zona de encimera. El resto de paramentos irán pintados con pintura plástica lisa igual al resto de la casa (*posibilidad de elección de acabados).
Las escaleras interiores de la vivienda se ejecutarán con el mismo material que el suelo de la vivienda.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones acabado en tonos marrones. Balconeras correderas en salón y ventanas correderas/oscilobatientes en el resto de la vivienda. Doble acristalamiento con cámara de aire, incluyendo vidrios laminados de seguridad en balconeras. Se dispone de persianas enrollables de aluminio con poliuretano inyectado del mismo color que la carpintería, en salones y dormitorios.
La puerta de salida a la galería de las viviendas de 3 y 4 dormitorios (tipos B, C y D) es de PVC igual al del resto de la casa y acristalamiento traslúcido de seguridad con cámara de aire. Además, contará con cerradura de seguridad y maneta a ambos lados de la puerta (viviendas tipo A, puerta de salida a patio trasero y viviendas tipos B, C y D, puerta de salida a la galería desde la cocina).
Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y mirilla. Acabada en la cara exterior con tablero hidrolacado en el mismo color que las carpinterías e interior con el mismo acabado que las puertas de paso interiores (*posibilidad de elección de acabados).

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso lisas revestidas en melamina (*posibilidad de elección de acabados). Armarios empotrados forrados interiormente con melamina textil, con puertas correderas y/o abatibles con el mismo acabado que las puertas de paso, disponen de cajonera, altillo y barra en caso de dormitorios y barra y/o baldas en el resto de los armarios de las viviendas, dependiendo de su ubicación. Puertas de paso de cocina y de acceso a la galería en las viviendas de 2 dormitorios (tipos A) con vidrio traslúcido.
Las escaleras interiores dispondrán de peto y pasamanos metálico lacado en color similar a la carpintería.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior en vivienda con tubería en material homologado, colgada por techo.
Baño 1 con mueble de lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo. Baños 2 y 3 con lavabo con semipedestal, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo. Griferías monomando de primera calidad. Todos los inodoros cuentan con cisterna empotrada. Además, las viviendas cuentan con bidé en baño 1 o baño 2, dependiendo de la tipología.
Los baños dispondrán de platos de ducha de resina y bañera de dimensiones variables, excepto en el baño 3 de las viviendas de 2 dormitorios (tipos A) que solo dispone de lavabo e inodoro.
Grifo en terraza delantera y patio posterior.
Producción de agua caliente sanitaria con energía solar térmica, con apoyo auxiliar de acumulador eléctrico de 150 l de capacidad ubicado en galería.
Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada según Código Técnico de la Edificación.

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.
Instalación de intercomunicador que permite la comunicación por voz con el exterior. El sistema está compuesto por una placa de calle junto a la cancela de acceso al jardín privativo frontal de cada vivienda y otra placa junto a la cancela de acceso al patio trasero desde la común de la urbanización, ambas conectadas a un teléfono instalado en el interior del domicilio para apertura de éstas.
Además, se dispone de un teclado numérico junto a la puerta de acceso a las zonas comunes del residencial, ubicado junto a la rampa de acceso a garaje en la calle Palermo.

CERRAJERÍA

Rejas de seguridad en ventanas y balconeras de planta baja.
Las galerías de las viviendas de 3 y 4 dormitorios (tipos B y C) cuentan con cerramiento de lamas metálicas lacadas en color marrón y reja de seguridad en el paso de salida al patio trasero. Las galerías de las viviendas de 2 dormitorios (tipos A) cuentan con reja de seguridad junto a la puerta de salida al patio trasero. Todas ellas con cerradura de seguridad
Las terrazas de planta primera ubicadas en la fachada trasera cuentan con barandilla metálica lacada en color blanco sobre peto de obra.
Las escaleras interiores de las viviendas cuentan con pasamanos metálico lacado en color similar a la carpintería.

GALERÍAS

Las galerías cuentan con punto de luz, acumulador eléctrico, pila e instalación para lavadora y secadora.
Los paramentos verticales revestidos mediante enfoscado de cemento blanco y pintura.
Todas las galerías cuentan con cerradura de seguridad para acceso a la vivienda, una en puerta de PVC y otra en reja de seguridad.

CLIMATIZACIÓN

Pre-Instalación de Aire Acondicionado (frío-calor) en salón y dormitorios, mediante conductos y rejillas de apertura de cierre manual permitiendo climatizar únicamente las estancias deseadas de la vivienda. Se dispone de toma eléctrica en

baños para la colocación de calefactor.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión digital terrestre (TDT) para dar servicio al conjunto de la edificación. Las viviendas cuentan con toma de televisión y teléfono en salón-comedor y todos los dormitorios.
Tomas de datos RJ45 en salón y dormitorios.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

El acceso principal a la vivienda se realizará por el jardín delantero. Se ha optimizado la ubicación de las viviendas con respecto a la cota de la calle, de forma que como máximo tendrán dos peldaños en el acceso para salvar el desnivel.
La terraza y el camino desde la puerta de acceso desde la calle, solado con material cerámico antideslizante de 1ª calidad. El resto del jardín terminado en grava sobre malla anti-raíces.
El cerramiento al vial compuesto por muro de fábrica enfoscado con mortero de cemento blanco y pintado, de una altura de 0.60 m, y valla metálica en la parte superior de 1.20 m de altura y cancela de entrada con cerradura. Seto de ciprés en todo el perímetro con riego por goteo con programador automático con llave de paso independiente de la vivienda.
El cerramiento con la vivienda contigua será mediante muro de fábrica con mortero de cemento blanco y pintado de 1.80 m de altura, coincidiendo con la parte del porche pavimentada.
Grifo para riego del jardín.

PATIO

Todas las viviendas excepto la vivienda tipo D, cuentan con un patio trasero con solado de material cerámico antideslizante de 1ª calidad. Dependiendo de la tipología, cuentan también con una zona de grava con malla anti raíces.
El cerramiento con la zona común será mediante muro de fábrica con enfoscado de cemento blanco y pintura de 0.80 m de altura y cerrajería metálica en la parte posterior de 1.00 m de altura.
Cuenta con cancela con cerradura, ya que el acceso a la zona común de urbanización será a través de dicho patio.
DIsponen de enchufes, toma de televisión y grifo.

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con plaza de aparcamiento (una o dos, dependiendo de la tipología) y trastero en el sótano del residencial.
Dispone de rampa de acceso de un carril de doble sentido de circulación, con puerta motorizada con mando a distancia.
Se colocarán espejos al inicio y al final de la rampa para garantizar la correcta visibilidad en los accesos a la misma.
El acceso peatonal al aparcamiento se realiza desde la zona común de la urbanización mediante escaleras, en una zona centrada para facilitar el acceso de todas las viviendas.
El cerramiento del aparcamiento se realiza mediante muro de hormigón armado e impermeabilizado exteriormente. El acabado interior de los muros será hormigón visto con pintura de demarcación a media altura. El pavimento interior se realiza con una solera de hormigón fratasado. El acabado de los trasteros será con mortero de cemento blanco. El acabado de la rampa de acceso será de hormigón impreso con terminación imitación de adoquín para garantizar una perfecta adherencia.
Los trasteros y resto de locales técnicos quedan integrados en el diseño del sótano, que cuenta con todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.
Todas las plazas de aparcamiento en sótano disponen de canalización para preinstalación de toma eléctrica, facilitando la futura instalación de punto de carga para coche eléctrico en estas plazas.

URBANIZACIÓN

El residencial de Álamos de Molina Fase 3 cuenta con una pequeña urbanización con zona común y una piscina comunitaria. El acceso a la zona común se realiza a través del patio trasero de las viviendas y a través de un acceso desde la vía pública ubicado junto a la rampa de acceso de vehículos, donde se ubican los buzones.
La urbanización dispone de:
• Zona de piscina comunitaria:
Piscina de adultos con una superficie aproximada de lámina de agua de 70 m² de profundidad variable entre 1.10 y 1.40.
Cuenta con un canal de nado integrado de 18 m de largo por 2 m de ancho. Revestida en gresite con iluminación interior.
Playa de piscina de 150 m² aproximadamente con césped artificial y zona de solarium con pavimento antideslizante.
Además, se disponen jardineras con vegetación natural para configurar un espacio más fresco y agradable.
El recinto de piscina está vallado en todo su perímetro con cerramiento de cerrajería de 1.20 m de altura.
Se disponen duchas.
• Juegos infantiles:
La urbanización dispondrá de una pequeña zona de juegos infantiles con banco de obra para el descanso y vegetación natural en jardineras.
En dicha zona se prevé un balancín infantil sobre pavimento de caucho.
Iluminación LED y vegetación.
• Acceso a sótano aparcamiento:
El acceso al sótano se realiza a través de unas escaleras ubicadas en la urbanización.
Todo ello comunicado a través de un camino peatonal con vegetación e iluminación LED.

PISCINA

La urbanización cuenta con una piscina comunitaria según la descripción del apartado URBANIZACIÓN.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

* La elección de los acabados deberá comunicarse con un plazo máximo de 30 días desde la publicación y envío del catálogo de personalización sin coste.
*Los siguientes materiales podrán elegirse sin coste de acuerdo con catálogo y con fechas determinadas dependiendo del avance de la obra.
Fechas de personalización de:
- Alicatados y solados: 4 de octubre de 2022
- Carpintería de madera: 28 de noviembre de 2022
- Pintura: 20 de diciembre de 2022

OPCIONES PRETASADAS

Opción de colocación de mamparas de bañera y mamparas de ducha de vidrio templado de 6 mm. Transparente y perfil de aluminio mate, según modelo que se mostrará en nuestra oficina de ventas.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

07 de mayo de 2025

*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 similares o superior calidad, siempre con la misma calidad de materiales que esta memoria

define.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Tanto el bloque de viviendas como el sótano 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