LOS ÁLAMOS DE MOLINA 4ª 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 sí por una solera estructural en hormigón armado. 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 con espesor según cálculo y acabado con pavimento cerámico con acabado antideslizante apto para exteriores, en la cubierta del aparcamiento el acabado es con grava.
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 con espesor según cálculo y acabado con grava.

FACHADA

El diseño de la fachada comprende soluciones constructivas de calidad con un diseño que aporta movimiento estético y de texturas.
El revestimiento de la fachada será enfoscado de cemento blanco acabado con pintura plástica apta para exteriores en colores conforme a infografías.
El cerramiento de fachada compuesto de hoja exterior de ladrillo cerámico acabado con mortero de cemento blanco y pintura apta para exteriores según infografías, cámara de aire con aislamiento térmico, según CTE y espesor según cálculo, trasdosado autoportante de placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, acabado interior con pintura plástica lisa o alicatado, según estancia, y revestimiento exterior de mortero de cemento blanco y pintura, combinando colores en zonas puntuales indicadas en los planos correspondientes.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas está formado por doble trasdosado, cámara de aire y chapa metálica. Acabado con trasdosado de placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico conforme al CEE.
La tabiquería interior de la vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico según CTE.

Todo el interior de la vivienda cuenta con falso techo realizado con placas de yeso laminado, fijado mediante perfiles de acero galvanizado. Los baños donde se dejará prevista la preinstalación de climatización dispondrán de falso techo registrable de placas de yeso laminado con perfilería metálica vista para mantenimiento de la máquina de climatización (máquina no incluida).
El suelo de las viviendas de planta baja cuenta con aislamiento térmico de poliestireno y, además, todas las plantas cuentan con aislamiento acústico de ruido de impacto cumpliendo con 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 alta calidad en porches, escaleras, patios y terrazas privativas.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de laminado en toda la vivienda ensamblado con piezas machihembradas, excepto en cocina y baños.
Solado de material en cocinas y baños según catálogo de personalización.
En baños, se dispone alicatado de material cerámico de suelo a techo en las paredes que apoyan los elementos húmedos, el resto de acabado será con pintura. En cocinas, se dispone alicatado de suelo a techo en con el mismo criterio que en los baños (posibilidad de elección de acabados).
Las escaleras interiores de las viviendas de las últimas plantas se ejecutarán con solado de piedra natural.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones. 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.
Las Balconeras de Salón a Terrazas contarán con un escalón de salida.
La puerta de acceso a la galería desde la cocina es de PV, igual al resto de la carpintería exterior de la vivienda, además tiene acristalamiento traslúcido de seguridad con cámara de aire. También contará con cerradura de seguridad y maneta a ambos lados de la puerta.
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. Todas las cocinas llevarán puertas de paso abatibles o correderas según su tipología, a excepción de la Tipología A que no dispondrá de puerta de paso en cocina.
Las puertas de acceso a la galería serán abatibles y con vidrio traslúcido.
Las escaleras interiores dispondrán de peto y pasamanos en color similar a la carpintería.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior en vivienda con tubería en material homologado.
Baño 1 con mueble de lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo. Baño 2 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.
Los baños dispondrán de platos de ducha de resina, sustituibles por opción de bañera de dimensiones variable con previo aviso antes de la fecha máxima que se detallará en el capítulo de personalización de la vivienda.
Las viviendas con jardín dispondrán de grifo en porche.
Producción de agua caliente sanitaria mediante bomba de calor, mediante aerotermo compacto de 190 litros de capacidad ubicado en galería.

VENTILACIÓN

Ventilación hibrida con admisión de aire limpio por aireadores dispuestos en carpinterías de ventanas de salones y dormitorios, y extracción a través de los baños y cocinas con salida en cubierta mediante extractores.

ELECTRICIDAD

La vivienda dispone de instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw. Instalación interior con mecanismos de primera marca.
Cada vivienda está dotada de portero automático en las entrada al residencial y al edificio, y dispone de un timbre en la puerta.

CERRAJERÍA

En los tipos BCGD llevarán rejas de seguridad en ventanas y balconeras.
Las galerías cuentan con cerramiento de petos y lamas.
Las terrazas cuentan con pasamanos continúo apoyado sobre peto de obra, al igual que en la terraza a las que se accede desde el Dormitorio Principal.
Las escaleras interiores de las viviendas cuentan con pasamanos en color similar a la carpintería.

GALERÍAS

Las galerías cuentan con punto de luz, acumulador eléctrico de 190 litros, e instalación para lavadora y secadora.
Los paramentos verticales revestidos mediante enfoscado de cemento blanco y pintura.
Todas las galerías de planta baja cuentan con cerradura de seguridad.

CLIMATIZACIÓN

Pre-Instalación de Aire Acondicionado (frío-calor) en salón, dormitorios y Cocina, 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, cocina y todos los dormitorios.
Tomas de datos RJ45 en salón y dormitorios.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Las viviendas de planta baja (Tipologías C y G) con jardín acabado con malla antihierba, grava y seto de ciprés en el perímetro del bloque y en separación entre jardines. En las viviendas de planta primera (Tipologías D y B) será con césped artificial por encontrarse encima de la zona de aparcamiento, seto de ciprés en el perímetro del bloque y en separación entre jardines. Riego por goteo con programador. Solo en las viviendas de Planta Baja (Tipologías C y G) se podrá contar con la opción de instalar una piscina privativa con una superficie aproximada de 18 m2 de lámina de agua de profundidad variable entre 1,10 y 1,40 mts.

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con plaza de aparcamiento que podrá ser cubierta en sótano o de superficie.
Para acceder a las plazas de aparcamiento de Sótano se dispondrá de rampa de acceso con un carril de doble sentido de circulación. con puerta motorizada con mando a distancia ubicada sobre avenida Practicante Paquito el Ministro Nº 8.
Se colocará espejo parabólico en la rampa para garantizar la correcta visibilidad en los accesos a la misma.
Además, dispondrá de 8 trasteros a los que se accede directamente desde la zona de aparcamiento.
El acceso peatonal al aparcamiento se realiza desde la zona común mediante escaleras y ascensor con paradas en todas las plantas.
El cerramiento del aparcamiento se realiza mediante muro de hormigón armado e impermeabilizado exteriormente. El acabado interior de los muros será hormigón con pintura de demarcación a media altura. El pavimento interior, incluido trasteros, se realiza con una solera de hormigón fratasado. El acabado de los trasteros será con mortero de cemento blanco iluminados con un punto de luz. El acabado de la rampa de acceso será de hormigón impreso.
Los trasteros y resto de locales técnicos quedan integrados en el diseño de la zona de aparcamiento, que cuenta con todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.
Todas las plazas de aparcamiento, tanto las ubicadas en Sótano como las de superficie, disponen de canalización para preinstalación de toma eléctrica, facilitando la futura instalación de punto de carga para coche eléctrico en estas plazas.

SOLARIUM PRIVADO

Dos viviendas de planta tercera y las viviendas de la cuarta planta cuentan con un solárium privado en su cubierta. El acceso es directo desde el interior de la vivienda a través de una escalera privada.
Los soláriums disponen pavimento antideslizante, un grifo, sumidero, punto de luz y enchufe. También dispondrán de un armario bajo para el guardado de enseres

URBANIZACIÓN

El residencial de Álamos de Molina Fase 4 cuenta con una pequeña urbanización con zona común y una piscina comunitaria. El acceso a la zona común se realizará mediante la circulación exterior contigua a la zona de aparcamiento de superficie.
Los buzones se encuentran ubicados en el muro exterior junto a la puerta de acceso peatonal desde el vial.
La urbanización dispone de:
• Zona de piscina comunitaria:
Piscina de adultos con una superficie aproximada de lámina de agua de 31 m² de profundidad variable entre 1.10 y 1.40 mts. Revestida en gresite con iluminación interior.
Playa de piscina con césped artificial.
Además, se disponen jardineras con vegetación natural para configurar un espacio más fresco y agradable.
Se dispondrá de rejilla para ventilación que contribuye a la ventilación del garaje y los trasteros ubicados en el sótano.
El recinto de piscina está vallado en todo su perímetro con cerramiento mixto compuesto por petos y cerrajería.

Se disponen duchas con acabado de material antideslizante.

• Acceso a sótano aparcamiento:
El acceso peatonal al sótano se realiza a través de la escalera y ascensor ubicados en núcleo de comunicación vertical del edificio, que tiene parada en todas las plantas.

PORTALES Y VESTÍBULOS

Paredes de portales acabadas en pintura texturizada. En el resto de las zonas comunes disponen de acabado de paredes con pintura lisa, falso techo de placa de yeso laminado e iluminación. Suelos y escaleras de mármol en su primer tramo. Resto de plantas suelos de granito.
El bloque cuenta con una escalera comunitaria y un ascensor que conectan las viviendas con el sótano, con parada en todas las plantas y embarque simple, capacidad para 8 personas y botoneras anti-vandalicas, adaptados a la normativa europea.

PISCINA

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

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Fechas de personalización de:
• Alicatado: 01/01/25
• Solado: 15/01/25
• Carpintería de madera: 01/01/25
• Pintura: 29/03/25
• Bañera: 15/01/25
• Piscina Privada Viviendas C y G 31/01/2025

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.

(*)

*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.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

07.05.2025

*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