

# FLAMENCA VILLAGE 3ª FASE

Costa Blanca Sur / Orihuela (Alicante)

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

La cimentación de los edificios con sótano de aparcamiento se realizará mediante zapatas y solera de arriostramiento en hormigón armado. La cimentación de los edificios sin sótano se realizará mediante zapatas y correas 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, escaleras y elementos singulares con losa maciza. Todo ello cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

### CUBIERTA

Cubierta plana transitable en los solariums con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido (XPS) y acabado con pavimento de gres antideslizante apto para exteriores. Resto de cubiertas destinadas a uso técnico con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido (XPS) y acabado con grava.

### FACHADA

El revestimiento de fachadas será enfoscado de mortero de cemento acabado con pintura plástica de exteriores en color blanco para los elementos en voladizo y el color gris para el cuerpo principal de la edificación según diseño. Los elementos singulares de fachada como pórticos y laterales de los edificios se terminarán con revestimiento cerámico de gres en tonos ocre.

La fachada está compuesta por dos hojas de cerramiento con aislamiento intermedio: hoja exterior ladrillo cerámico e=11cm; aislamiento térmico según requerimientos del CTE; hoja interior mediante placas de yeso laminado e:15mm sobre perfiles de acero galvanizado.

Dependiendo de la tipología, las terrazas cuentan con jardineras individuales con riego por goteo con programador.

### ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca, y separación intermedia mediante hoja metálica.

La tabiquería interior la vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado de e:15mm sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico intermedio.

Todo el interior de la vivienda cuenta con falso techo realizado con placas de yeso laminado e:12,5mm sobre perfiles de acero galvanizado. El baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) dispone de falso techo registrable



60x60cm de placas de escayola con perfilería metálica vista para mantenimiento de la máquina de climatización.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto, el suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico y acústico según requerimientos del CTE.

## REVESTIMIENTO INTERIOR

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

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de gres antideslizante en porches, terrazas y terrazas descubiertas, galerías y solárium.

## SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres de 1ª calidad en toda la vivienda. Alicatado de gres de 1ª calidad en baños. Revestimiento con panel sintético en zona frente a encimera de cocina (\*posibilidad de elección de solados, alicatados y revestimiento de frente de cocina sin coste según catálogo de personalización).

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones acabado en color similar de la fachada. Balconeras correderas en salón y dormitorio principal, con perfil inferior empotrado a la misma altura del suelo. Doble acristalamiento con cámara de aire, incluyendo vidrios laminados de seguridad en balconeras. Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico acabadas en el mismo color que la carpintería en dormitorios y salón. Puerta de salida a galería batiente con perfiles de PVC y acristalamiento traslucido de seguridad con cámara de aire.

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 la misma terminación de las puertas de paso interiores.

Terrazas según diseño del edificio con peto de fábrica y barandillas ligeras mediante vidrio de seguridad y perfiles metálicos.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso interiores lacadas con hojas de altura 210cm, alma maciza, bisagras de pala y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco (\*posibilidad de elección de acabados sin coste según catálogo de personalización)

Armarios empotrados con puertas correderas y acabado lacado en el mismo color que puertas de paso, forrados interiormente con melamina textil, disponen de divisoria central, altillo, barra, cajonera y baldas.

Mueble zapatero con puertas batientes y acabado lacado (igual que puertas de paso o igual que muebles de cocina según tipología de vivienda).

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Baño 1 con mueble de lavabo suspendido, espejo con iluminación LED integrada indirecta y focos led empotrados en falso techo sobre lavabo. Baño 2 con mueble de lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo. Griferías monomando de primera calidad, eco-eficientes y con apertura en frío. Toallero eléctrico en baño 1. Platos de ducha de dimensión variable con mampara integrada realizada en vidrio de seguridad. Grifería de ducha de primera calidad empotrada con rociador de techo en baño 1 y con maneral en baño 2. Inodoros con cisterna empotrada en baño 1 y 2.



Instalación interior de la vivienda con tubería de material homologado colgado por techo.

Calefacción mediante suelo radiante eléctrico en baños 1 y 2.

Inter-acumulador de 150 litros ubicado en galería.

Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.

La urbanización dispone de un sistema de reutilización de aguas pluviales recogidas en cubierta para riegos de los jardines y zonas comunitarias.

Instalación de aparato descalcificador comunitario, que mejora la calidad del agua del grifo evitando aguas duras y da una larga vida a los aparatos sanitarios, termo, lavadora, etc. El mantenimiento comunitario del sistema ahorra costes y no requiere la atención particular de cada propietario.

## **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**

Se colocará reja metálica de seguridad en ventanas de salón, dormitorios y baños de viviendas en planta baja. También se colocará reja metálica de seguridad en los dormitorios secundarios y baños que tengan fachada directa a las pasarelas de acceso a las viviendas en plantas 1, 2 y 3.

## **COCINA**

Totalmente amueblada con armarios altos y bajos, muebles altos hasta el techo, cajones con auto-freno, campana extraíble, preinstalación para lavavajillas, encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar), con fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera, con vuelo hacia salón formando barra. Grifería de fregadero monomando de primera calidad, eco-eficiente y con apertura en frío. Iluminación con tira LED bajo mueble alto de cocina e iluminación con focos LED en falso techo sobre zona de barra (\*posibilidad de elección de color de muebles de cocina y color de encimera sin coste según catálogo de personalización).

## **GALERÍAS**

El cerramiento será a base lamas a juego con la fachada. Acabado de paredes con enfoscado de cemento color blanco. La galería cuenta con termo eléctrico, intercambiador de agua caliente sanitaria e instalación para lavadora/secadora.

## **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA**

Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia, está situada en la cubierta, la unidad interior se sitúa sobre el falso techo del baño principal o secundario dependiendo de la tipología de la vivienda.

En comedor y dormitorios se ubican rejillas de impulsión que distribuyen el aire acondicionado (frío-calor), el termostato de control está ubicado en salón comedor.

El Agua caliente sanitaria (ACS) también se produce mediante bomba de calor de aerotermia, manteniendo un acumulador con agua caliente, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.



## TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, polaco, inglés y alemán. Instalación de router-wifi. También podrá sintonizar canales belgas (en flamenco) con decodificador propio de origen. Además, la instalación contempla la posibilidad de sintonizar una plataforma de canales en idiomas escandinavos e inglés mediante su contratación.

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

Servicio de red Wifi comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la zona central de la urbanización.

## JARDINES DE USO PRIVATIVO

Los jardines privados de planta baja son de césped artificial para reducir el mantenimiento. Su cerramiento se realiza con muro de fábrica y verja metálica con seto de ciprés en su perímetro dotado de riego por goteo con programador y grifo. Se dispone de una cancela metálica para salida a la urbanización.

## ESCALERA Y PORTALES

Los edificios cuentan con ascensores exteriores ubicados en puntos equidistantes a las viviendas que comunican todas las plantas del edificio con el sótano. Los ascensores disponen de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, conexión telefónica, iluminación LED y cabinas con capacidad para 6 personas.

Además, los edificios cuentan con escaleras y pasillos exteriores que comunican las viviendas con la planta baja, sótano y el resto de la urbanización a través de pasos peatonales. Todas las zonas comunes de los edificios se terminarán con un pavimento de gres antideslizante. El cerramiento de las escaleras y pasillos exteriores de acceso a las viviendas se realizará con barandillas de ladrillo con el mismo acabado que las fachadas o con barandilla metálica acabada en el color de la fachada.

## APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con plaza de aparcamiento que puede estar ubicada en el aparcamiento de planta sótano o en el aparcamiento de superficie en la calle privada que rodea la urbanización.

El sótano de aparcamiento dispone de rampa de acceso con dos carriles de circulación para vehículos, con puerta de motorizada con mando a distancia, además de acceso peatonal mediante ascensor o escaleras desde las diferentes plantas de viviendas. El cerramiento del aparcamiento en sótano se realiza mediante muro de hormigón armado e impermeabilizado exteriormente. El pavimento interior se realiza con una solera de hormigón fratasado. Los trasteros, aparcamiento de bicicletas y otros locales técnicos quedan integrados en el diseño del sótano, que cuenta con todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

El sótano de aparcamiento esta previsto que quede comunicado bajo el bloque 13 con el futuro sótano de Fase 4.

El aparcamiento en sótano dispone de previsión de pasos de instalaciones para la futura instalación de punto de carga para vehículos eléctricos desde contador individual conforme a normativa.

Las plazas de aparcamiento descubiertas en superficie se ubican en los laterales de la calle privada con doble sentido de circulación que rodea la urbanización.

El sótano de aparcamiento está dotado de 2 cuartos comunitarios para aparcamiento de bicicletas equipadas con un inflador de neumáticos. Además, en superficie, en distintos puntos de la urbanización, se encuentran distribuidos aparcamientos de bicicletas que dispondrán de un grifo y desagüe para poder lavar las bicicletas. Cada vivienda dispondrá de espacio para aparcamiento de una bicicleta en sótano o en superficie.

## SOLARIUM

Las viviendas de planta tercera o segunda, según tipología (tipos C y N con solárium en planta segunda), cuentan con solárium privativo en su cubierta dotado de barbacoa, fregadero y bancada, ducha con agua fría y caliente, grifo,



iluminación, toma eléctrica y de televisión. El acceso al solárium se realiza directamente desde el interior de la vivienda mediante escalera metálica integrada el salón o escalera de hormigón integrada en el pasillo (según tipología). La escalera dispone de un techo motorizado para abrir y cerrar cómodamente la salida al solárium.

## URBANIZACIÓN

El complejo de Flamenca Village está concebido como un pequeño pueblo. Dispondrá de una gran zona central de espacios ajardinados comunitarios, piscinas, zonas de ocio y viviendas, será un espacio sin coches concebido para el uso peatonal y de bicicletas. El acceso rodado a las viviendas queda garantizado mediante una calle privada perimetral que da acceso a los edificios y a los sótanos de las diferentes fases.

La urbanización se desarrollará en varias fases, cada una de ellas contará con una gran zona central ajardinada dotada de piscina y amenities. La superficie total de la parcela de aproximadamente 45.900m<sup>2</sup> se repartirá en:

- Zonas ajardinadas con: piscinas, jacuzzis, playas de piscina, zonas verdes, lago decorativo, juegos infantiles, chill-out y gimnasio.
- Zonas peatonales con caminos peatonales, plazas peatonales de acceso, fuentes decorativas y pequeños jardines.
- Calle privada perimetral con carriles de circulación de vehículos con doble sentido, aparcamiento exterior y ajardinamiento perimetral.
- Además, la urbanización dispone de dos zonas verdes públicas anexas de aproximadamente 2.200m<sup>2</sup> y 2.600m<sup>2</sup> que potenciarán la relación de las viviendas con los espacios verdes y ajardinados.

Las distintas zonas de la urbanización quedan interrelacionadas mediante una red de senderos peatonales y de caminos. El trazado de los caminos sigue unas pendientes suaves eliminando las barreras arquitectónicas que siempre están rodeados de jardinería.

El complejo contará con una entrada peatonal principal en la Avenida Pablo Picasso con garita de control y gran zona porticada junto a la que se ubicarán los buzones. Además, se realizarán tres accesos rodados y peatonales a la calle privada perimetral de la urbanización mediante cancela motorizada de vehículos y puerta peatonal. Todos los accesos peatonales tendrán un control mediante clave y mientras que los accesos de vehículos tendrán un control mediante mando a distancia.

La urbanización se ajardinará con una gran variedad de plantas entre que destacan las plantas aromáticas, las plantas tapizantes con flores, palmeras y otros tipos de plantas característicos del clima mediterráneo. Todos los jardines cuentan con una red de riego automatizada, iluminación y mobiliario urbano.

El complejo dispondrá de sistema de video vigilancia en todos los accesos desde el exterior. La urbanización estará vallada en su perímetro con muro y reja metálica.

La urbanización contará con un sistema de señalética que indica la localización de las amenities así como la identificación de las viviendas, trasteros y aparcamientos. Los buzones se encuentran ubicados en el interior del complejo junto al acceso y están protegidos con carpintería de aluminio.

### Amenities Fase 1:

Zona de playa de piscina con césped natural, dotada de duchas, tumbonas, sombrillas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica. Dispondrá de:

- Piscina de adultos climatizada con una superficie aproximada de lámina de agua de 160m<sup>2</sup>, revestida con gresite y con iluminación interior. Contará con escaleras de acceso de obra y escaleras metálicas. Dispondrá de manta térmica.
- Piscina infantil climatizada con una superficie aproximada de lámina de agua de 28m<sup>2</sup>, revestida con gresite y con iluminación interior. Dispondrá de manta térmica.
- Dos Jacuzzis climatizados con iluminación interior, con capacidad para 6-7 personas, realizados en material acrílico termo-conformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Zona de solárium con pavimento antideslizante uniendo las distintas piscinas.
- Zona de juegos infantiles de aproximadamente 30m<sup>2</sup> con chorros de agua variables integrados en el pavimento de tipo antideslizante.

Además, la urbanización dispondrá de una fuente decorativa con chorros ornamentales e iluminación en la zona de

acceso principal y otras fuentes decorativas en los accesos.

#### Amenities Fase 2:

Zona de playa de piscina con césped natural, dotada de duchas, tumbonas, sombrillas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica. Dispondrá de:

- Gran piscina de adultos, con una superficie aproximada de lámina de agua de 360m<sup>2</sup>, revestida con gresite y con iluminación interior. Contará con escaleras de acceso de obra y escaleras metálicas además de zona de acceso mediante playa.
- Dos Jacuzzis climatizados con iluminación interior, con capacidad para 6-7 personas, realizados en material acrílico termo-conformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Zona Chillout formando una isla dentro de la piscina con acceso mediante dos puentes; compuesta por dos barras, una barra húmeda que se integra en la piscina y otra barra seca con terraza cubierta mediante pérgola de aproximadamente 25m<sup>2</sup> y terraza descubierta de aproximadamente 110m<sup>2</sup> dotada de mesas y sillas.
- Zona de solárium con pavimento antideslizante bordeando la piscina.
- Aseos para piscina y local de socorrista.

Lago decorativo con jardinería y rocalla perimetral.

Gimnasio acristalado con vistas panorámicas sobre el lago, con una superficie construida aproximada de 190m<sup>2</sup>, dotado de sala de ejercicios de superficie útil aproximada 90m<sup>2</sup> equipada para entrenamiento de cardio, fuerza y flexibilidad; televisión; sauna finlandesa de 6-8 personas; vestuarios; aseos y duchas.

#### Amenities Fase 3:

Zona de playa de piscina con césped natural, dotada de duchas, tumbonas, sombrillas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica. Dispondrá de:

- Piscina de adultos, revestida con gresite y con iluminación interior de una superficie aproximada de lámina de agua de 125 m<sup>2</sup>.
- Piscina infantil con una superficie aproximada de lámina de agua de 25m<sup>2</sup>, revestida con gresite y con iluminación interior.
- Un Jacuzzi climatizado con iluminación interior, con capacidad para 6-7 personas, realizado en material acrílico termo-conformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Zona de solárium con pavimento antideslizante uniendo las distintas piscinas.
- Zona exterior de juegos infantiles dotada de variedad de elementos de juego para niños de distintas edades y pavimento blando de una superficie aproximada de 130 m<sup>2</sup>.

#### Amenities Fase 4:

Zona de playa de piscina con césped natural, dotada de duchas, tumbonas, sombrillas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica. Dispondrá de:

- Piscina de adultos, revestida con gresite y con iluminación interior.
- Piscina infantil, revestida con gresite y con iluminación interior.
- Un Jacuzzi climatizado con iluminación interior, con capacidad para 6-7 personas, realizado en material acrílico termo-conformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Zona de solárium con pavimento antideslizante uniendo las distintas piscinas.

Definición de Amenities de las Fases 3, y 4 sujeta a cambios por cuestiones de índole técnica, necesidad administrativas y decisiones de diseño y distribución del redactor de proyecto y/o de la promotora.



## PISCINA

El complejo dispondrá de diferentes piscinas según la descripción del apartado URBANIZACIÓN

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

\*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo al Catálogo de Personalización dentro de las fechas indicadas:

- Comunicándose la elección antes del 15 de septiembre de 2022
  - Azulejos de baños
  - Pavimento interior de la vivienda.
- Comunicándose la elección antes del 15 de noviembre del 2022
  - Panel de acabado del frente de cocina.
- Comunicándose la elección antes del 15 de noviembre del 2022
  - Acabado de muebles de cocina y encimera de cocina.
  - Puertas de paso interiores, puertas de armarios empotrados.
- Comunicándose la elección antes del 19 de diciembre 2022
  - Pintura de paredes interiores.

\*\*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.

## 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](mailto:comercial@tmgrupoinmobiliario.com)**

**TM GRUPO INMOBILIARIO**