



SIDI VILLAS BY TM

Costa Blanca Norte / San Juan de
Alicante

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación de la vivienda se realizará mediante zapatas de hormigón armado y solera de arriostramiento o correas de atado de zapatas en hormigón armado. Todo ello cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

Estructura configurada mediante pilares de hormigón armado o metálicos y forjados reticulares o losas macizas de hormigón armado. Todo ello cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

CUBIERTA

La cubierta de la vivienda se resuelve mediante cubierta plana con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido y acabado con capa de grava.

FACHADA

La composición de huecos de fachada principal, orientada al Este, permite vistas al mar desde los tres dormitorios, el espacio polivalente, el salón y la cocina. Además, esta fachada cuenta con unas celosías con motivos geométricos, fijas o correderas, que aportan carácter al diseño de la envolvente de la vivienda al tiempo que permiten matizar la iluminación natural y las vistas.

La fachada está compuesta por dos hojas de cerramiento con aislamiento intermedio: revestimiento exterior con aplacado cerámico o mortero pintado según diseño sobre tabique de ladrillo de medio pie y enfoscado hidrófugo interior; aislamiento térmico intermedio según requerimientos de normativa; hoja interior mediante placa de yeso laminado e:18mm sobre perfiles de acero galvanizado.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La tabiquería interior de la vivienda se compone de placa de yeso laminado de e:18mm en las dos caras del tabique colocadas sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico-acústico de lana de roca.

Todo el interior de la vivienda cuenta con falso techo liso continuo realizado con placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. Los frentes de balconeras con vistas al mar de salón, cocina y dormitorios disponen de foseado cortinero en falso techo. El techo dispondrá de registros para elementos de instalaciones ubicados en baños secundarios o zonas de paso. En las zonas de paso de la planta primera se dispone de una escalera escamoteable oculta en falso techo para acceso a mantenimiento de la cubierta.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Las paredes se terminan con pintura plástica lisa en dos capas sobre 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

El solado exterior de la vivienda en porches, terrazas, terrazas descubiertas y galería se realizará con gres porcelánico rectificado de gran formato con acabado antideslizante.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico rectificado de gran formato, tarima laminada o mármol en el interior de la vivienda. Alicatado de gres de gran formato en baños.

(*posibilidad de elección de solados y alicatados sin coste según catálogo de personalización). En la opción de solado con tarima laminada, los baños tendrán solado de gres o mármol a elegir entre las otras opciones.

El suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico respecto del sótano, el suelo de planta primera en las zonas en voladizo cuenta con aislamiento térmico.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con mirilla y cerradura de seguridad. Acabado de la cara exterior en madera con tratamiento para exteriores, acabado interior con panel de madera a juego con panelados de carpintería interior. Incluye fijo de vidrio de seguridad laminar con cámara.

Carpintería exterior con perfiles de PVC de primera calidad. Balconeras con sistema de apertura elevable en salón, cocina y dormitorio principal con hojas correderas. Ventanas correderas con fijo inferior en el resto de los dormitorios, y ventanas correderas, batientes u oscilobatientes en baños y escalera y sótano.

Las ventanas balconeras de planta baja incluyen persianas de aluminio con sistema de seguridad autoblocante; las ventanas de dormitorios incluyen persianas de aluminio con poliuretano inyectado. Todas las persianas van acabadas en el mismo color de la carpintería y son motorizadas.

Las ventanas balconeras se realizan con doble acristalamiento de seguridad con cámara de aire, aportando tanto seguridad frente a impacto como aislamiento térmico y acústico. El resto de ventanas se realizan con doble acristalamiento con cámara de aire, aportando aislamiento térmico y acústico.

La barandilla de la terraza de planta primera realizada con zócalo de fábrica y zona superior mediante perfilería metálica y vidrio de seguridad.

Contraventanas o celosías exteriores, fijas o correderas, realizadas con panel sintético para exteriores cortado con motivos geométricos formando celosías que filtran la luz y las vistas.

Las ventanas de fachada trasera y sótano accesibles desde planta baja cuentan con reja exterior de acero lacado fijada con tornillería anti-intrusión.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso interiores lacadas con hojas de altura 220cm y fijo superior hasta falso techo según catálogo personalización, alma maciza, bisagras ocultas, resbalón imantado, cierre amortiguado con burlete de goma en el marco y detalle de tapajuntas que oculta el marco. (*posibilidad de elección de acabados sin coste según catálogo de personalización)

Frentes de armarios empotrados de altura suelo-techo con puertas correderas lacadas, interior de armarios forrado con melanina de acabado textil, divisorias, altillo, barra, baldas y cajonera. (*posibilidad de elección de acabados sin coste según catálogo de personalización)

Armario vestidor con puerta corredera integrada en tabique con acabado similar a las puertas de paso, interior forrado con melanina de acabado textil, divisorias, altillo, barra, baldas y cajonera.

Zona vestíbulo de entrada y zona de ascensor a cocina en planta baja panelados con acabado tipo madera de suelo a techo. Mueble zapatero integrado en la zona panelada del vestíbulo de entrada.

Escalera interior de planta baja a planta primera con zanca metálica, peldaño de madera y barandilla de vidrio según diseño.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Los cuartos de baño disponen de:

- Plato de ducha de resina empotrado en el pavimento o plato de ducha realizado con el mismo pavimento de la vivienda
- Mampara de ducha con vidrio de seguridad (fija, corredera o batiente según tipología)
- Mueble de lavabo suspendido con encimera de resina o carga mineral.
- Espejo sobre lavabo con iluminación LED en el borde superior e inferior.
- Iluminación con focos LED empotrados en techo sobre lavabo.
- Inodoro con cisterna empotrada de marca Laufen.
- Grifería de lavabos de primera calidad marca Hansgrohe
- Grifería de ducha empotrada en pared marca Hansgrohe y rociador de ducha en pared.

Además, el baño 1 dispondrá de:

- Bañera decorativa exenta de solid surface de marca Laufen.
- Espejo sobre lavabo con sistema antivaho e iluminación LED en el borde superior e inferior.
- Inodoro suspendido con cisterna empotrada de marca Laufen
- Bidet suspendido marca Laufen.
- Grifería de lavabos y bidet de primera calidad marca Hansgrohe
- Grifería de ducha empotrada en pared marca Hansgrohe y rociador empotrado en techo efecto lluvia.
- Toallero eléctrico de pared.

Instalación de suministro de agua en el interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado. Bomba de recirculación de agua caliente sanitaria. Sistema de seguridad técnica con sensor de inundación con llave de corte en baños y cocina.

Instalación de evacuación de aguas con sifones realizada con tubería de PVC de material homologado.

VENTILACIÓN

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

admisión de aire mediante conductos.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado especial 14,49 KW/230 V. Mecanismos de primera marca, con regulador de intensidad de luz en el salón comedor. Iluminación LED integrada en foseado de falso techo en salón y dormitorio principal. Iluminación con focos LED en los frentes de armario de dormitorios.

Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios y porches de planta baja. Tomas de datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

Instalación de domótica para control de luces de salón, dormitorio principal y jardín, con posibilidad de programar escenas y simulador de presencia, control de persianas y climatización también posibilidad de control desde teléfono móvil mediante aplicación de descarga gratuita.

Preinstalación para un sistema de cámaras de seguridad CCTV en el perímetro de la parcela.

COCINA

Cocina de diseño línea italiana compuesta por las siguientes zonas: isla central para zona de cocción con vistas a jardín y zona de barra para taburetes; pared de fondo cocina con muebles en columna; y pared lateral de cocina con muebles bajos y altos.

La isla y zona de mueble bajo con predominio de cajones anchos que proporcionan una visión panorámica de los contenidos y un diseño contemporáneo de líneas rectas sin tirador. Dispone de cajones y puertas con sistema autofreno, cubertero en madera de haya y cacerolero equipado con pivotes de haya. Muebles altos con tira LED inferior para iluminar zona de trabajo.

La zona de muebles en columna con electrodomésticos integrados y tirador gola oculto en líneas verticales crea un efecto de pared panelada con diseño integrado. Incluye puertas con sistema autofreno y accesorios interiores extraíbles.

La cocina presenta diferentes opciones de acabado lacado. Encimera de cuarzo marca Silestone, con fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera. (*posibilidad de elección de color de muebles de cocina y color de encimera sin coste según catálogo de personalización).

La cocina incluye electrodomésticos marca Bosch instalados: frigorífico panelable, congelador panelable, lavavajillas panelable, placa de inducción, columna con horno pirolítico y microondas. Grifería de cocina marca Hansgrohe. También incluye campana decorativa central sobre zona cocción con iluminación integrada.

GALERÍAS

Dotada con punto de luz y pre-instalación para lavadora y secadora. Revestimiento de paredes con aplacado cerámico. Con salida a zona exterior.

CLIMATIZACIÓN

La vivienda dispone de:

- Instalación de climatización por zonas (aire frío-caliente) mediante conductos y control individual de temperatura en salón y dormitorios. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia está situada en zona exterior trasera accesible de

la vivienda, las unidades interiores se sitúan sobre el falso techo de baños secundarios o zonas de paso y dispone de trampilla de registro. Rejilla lineal de impulsión de aire acondicionado en salón.

- Calefacción por suelo radiante por agua en toda la vivienda con control de temperatura por estancia integrado con la bomba de calor de aerotermia. Los baños disponen de suelo radiante eléctrico para poder climatizarlos rápidamente.

El Agua caliente sanitaria (ACS) también se produce mediante bomba de calor por aerotermia, manteniendo un interacumulador de ACS de 150 litros ubicado en la sala de instalaciones de la planta sótano, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipo de captación de señales de televisión terrestre TDT, y parabólica orientada al satélite que elija el cliente dentro del haz de cobertura en nuestra región, para captar la totalidad del paquete de canales que emita, mediante un receptor satélite digital HD suministrado para cada vivienda.

JARDINES

Cerramiento de parcela con muro de hormigón armado o de bloque de hormigón y perfilería de acero lacado según diseño. Cancelas de acceso peatonal y rodado realizadas mediante perfilería de acero lacado según diseño. Cancela de acceso peatonal con videoportero y buzón. Cancela de acceso rodado motorizada con accionamiento mediante mando a distancia.

El jardín cuenta con una escalera exterior de bajada a sótano. El porche de la cocina dispone de zona exterior con barbacoa portátil. Superficie de jardín con jardinería natural con distintos tipos de plantas aromáticas, con flores y decorativas, con sistema de riego automatizado con programador. Grifo independiente para conexión de manguera.

SÓTANO

El cerramiento del sótano contra el terreno se realiza mediante muro de contención de hormigón armado e impermeabilizado por su cara exterior; o mediante muro de fábrica revestido exteriormente con mortero o aplacado según diseño en zonas sin contención de tierras. La tabiquería interior de sótano realizada con ladrillo cerámico acabado con enfoscado de mortero o trasdosado directo de placa de yeso laminado y pintado.

El pavimento interior del garaje se realiza con una solera de hormigón fratasado y acabado con resina epoxi. La rampa exterior se realiza mediante hormigón impreso antideslizante. La escalera interior de bajada a sótano desde la vivienda se realiza con el mismo pavimento de la vivienda. La escalera exterior de bajada a sótano se realiza con el gres de pavimento exterior.

La puerta exterior de acceso peatonal al sótano será blindada, acabado interior a juego con carpintería interior. Las puertas de paso interiores serán de acero lacado en color blanco con resistencia al fuego según requisitos de normativa.

El sótano cuenta con falso techo liso continuo realizado con placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado.

El garaje cuenta con pre-instalación para punto adicional de suministro y evacuación de aguas así como pre-instalación para colocar toma de carga para coche eléctrico.

APARCAMIENTOS



La vivienda dispone de una planta sótano para uso garaje y sala de instalaciones. El sótano cuenta con acceso mediante puerta motorizada accionada con mando a distancia desde rampa exterior ubicada en la zona trasera de la parcela. El garaje cuenta con espacio para 3 coches y zona anexa para otro tipo de vehículos.

PISCINA

Piscina de aproximadamente 20m2 de lámina de agua, con acceso mediante escalera de obra y pasamanos de acero inoxidable. Revestida interiormente con gresite. Iluminación interior con cambios de color. Próximo a la piscina se dispone de columna de ducha.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo al "catálogo opciones personalización sin coste", dentro de las fechas indicadas:

Comunicándose la elección antes del: 15/10/2020

- Pavimento interior de la vivienda
- Alicatado de baños

Comunicándose la elección antes del 15/10/2020

- Acabado de muebles de cocina y encimera de cocina
- Puertas de paso interiores y puertas de armarios empotrados

Comunicándose la elección antes del 20/03/2022

- Pintura de paredes interiores

*Las siguientes opciones de personalización con coste podrán elegirse dentro de las fechas indicadas:

Comunicándose la elección antes del 15/10/2020

- Sistema descalcificador de agua potable
- Sistema de osmosis para agua de cocina
- Asistente de voz "Alexa" integrado en sistema de domótica
- Jet de nado piscina
- Zona jacuzzi de obra en interior piscina
- Toma de carga para coche eléctrico

NOTA: 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.

ASCENSOR-ELEVADOR

La vivienda cuenta con ascensor para vivienda unifamiliar que conecta las plantas sótano, baja y primera.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

19/05/2022



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.



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