

LAS VILLAS DE MAR DE PULPÍ 2ª FASE

Costa de Almería / Pulpí (Almería)

LIVRET DES SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES

CIMENTACIÓN

Conformément à l'étude géotechnique réalisée, nous avons choisi un système de semelles isolées liaisonnées par un plancher collaborant qui garantit un comportement parasismique adapté.

STRUCTURE

La structure de cette promotion immobilière sera réalisée à base de piliers métalliques et en béton, de planchers réticulés entre les étages et de dalles pleines dans les escaliers.

Le porche, la terrasse découverte et le chemin piétonnier d'accès reposeront sur une chape en béton armé.

Toutes les armatures métalliques de la structure sont unies entre elles et reliées à une boucle de terre servant à dériver les éventuelles charges en dehors du logement.

CUBIERTA

Les terrasses du premier étage et des solariums sont des toits-terrasses praticables en béton avec formation de pentes, revêtement d'étanchéité en asphalte, isolation thermique par panneaux de polystyrène extrudé (épaisseur selon le calcul du Document de base relatif à l'économie d'énergie) et sol en grès adapté aux extérieurs.

Pour les logements ne disposant pas de solarium accessible, les toits-terrasses du premier étage et du solarium sont non praticables et accueillent les unités extérieures d'aérothermie. Ils sont en béton avec formation de pentes, revêtement d'étanchéité en asphalte, isolation thermique par panneaux de polystyrène extrudé (épaisseur selon le calcul du Document de base relatif à l'économie d'énergie) et finition gravier.

FAÇADE

En concevant cette résidence, nous avons cherché à conserver l'aspect de village méditerranéen andalou tout en intégrant des éléments propices à une évolution vers une ligne plus moderne.

L'ensemble de la façade combine des revêtements en pierre naturelle et des murs blancs, des tons gris et marron d'aspect rustique, pour mettre en évidence certains pans de la façade dans un ensemble harmonieux et varié. Terrasses délimitées par des jardinières de végétation et des garde-corps en verre.

La façade est dotée d'un double parement. La couche extérieure est constituée de briques céramiques et de mortier de ciment blanc avec finition en peinture acrylique pour extérieur ou d'un revêtement en pierre naturelle. La couche intérieure est constituée de plaques de plâtre laminé sur profilés en acier galvanisé. Les deux couches sont séparées par une lame d'air avec isolation thermique (épaisseur selon le calcul du Document de base relatif à l'économie d'énergie) afin de garantir une isolation thermique et acoustique optimale.

Les terrasses sont composées de garde-corps en briques enduits ou peints en blanc, de garde-corps en verre de sécurité et de jardinières. Celles-ci seront dotées de plantes et d'un arrosage par goutte-à-goutte avec programmateur.

En outre, les solariums seront équipés de garde-corps en verre de sécurité avec montants métalliques afin de garantir la vue sur la mer.



ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La séparation entre les logements est constituée d'une double plaque de plâtre laminé sur profilés en acier galvanisé avec isolation acoustique en laine de roche et séparation intermédiaire par une feuille métallique. Cette solution assure une isolation acoustique adéquate.

Les cloisons intérieures de chaque logement sont composées d'une plaque de plâtre laminé sur profilés en acier galvanisé et dotées d'une isolation acoustique en laine de roche.

Le rez-de-chaussée sera équipé d'une isolation thermique à base de polystyrène extrudé.

En outre, le rez-de-chaussée et le premier étage disposeront d'une isolation acoustique contre les bruits d'impact.

Ces deux solutions garantissent le confort intérieur du logement.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Il sera réalisé en peinture acrylique sur plaque de plâtre laminé (*possibilité de choix des couleurs).

Tous les logements disposeront d'un faux plafond en plaque de plâtre laminé avec peinture acrylique blanche.

Ce faux plafond, situé dans les salles de bains, sera démontable pour permettre l'entretien adéquat de la climatisation.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Les porches et les terrasses seront dotés d'un dallage en grès cérame rectifié pour extérieur, caractérisé par sa solidité et son excellente résistance au temps.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Dallage en grès cérame rectifié dans tout le logement (*possibilité de personnalisation).

Les murs des salles de bains seront revêtus d'un carrelage en grès de HAUTE qualité, du sol au plafond. Dans les cuisines, seule la partie apparente des murs sera carrelée (*possibilité de personnalisation).

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Les menuiseries extérieures des logements seront en PVC imitation bois, double vitrage avec lame d'air. Des volets en aluminium de même finition que les fenêtres seront installés.

La porte d'accès à la pièce de service sera en aluminium laqué blanc, double vitrage avec lame d'air et finition translucide.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

La porte palière sera blindée, avec finition extérieure identique à celle des menuiseries en PVC et finition intérieure identique à celle des portes intérieures, judas et serrure de sécurité (*possibilité de personnalisation).

Portes intérieures laquées (*possibilité de choix des couleurs). Placards encastrés avec portes coulissantes et/ou

battantes, même finition que les portes intérieures et revêtement intérieur en mélamine finition textile. Ces placards seront dotés de tiroirs, d'un espace supérieur de rangement et d'une tringle.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Installation intérieure constituée de tuyaux en PVC suspendus au plafond.

Les salles de bains disposeront de :

- Chauffage par plancher chauffant électrique ;
- Appareils sanitaires de HAUTE qualité.
- Toilettes avec réservoir encastré dans le mur dans toutes les salles de bains.



- Receveurs de douche en matériau synthétique, finition texture ardoise, avec paroi de douche en verre intégrée. Dans la salle de bain 1 il y aura un meuble de lavabo avec double vasque et un module inférieur avec tiroirs.
- Toutes les salles de bains seront dotées d'un meuble lavabo avec miroir.
- Des appliques LED seront installées au-dessus du lavabo dans toutes les salles de bains.
- Mitigeurs de HAUTE qualité dans les salles de bains et la cuisine.
- La salle de bains principale comprendra une colonne hydromassante avec jets en plus du pommeau de douche intégré à aspersion ample pour un effet pluie naturelle.

Ventilation dans tout le logement, y compris la cuisine et les salles de bains, par des conduits à évacuation forcée conformément au Code espagnol de la construction et de l'habitation.

Robinet sur la terrasse et dans le jardin.

ÉLECTRICITÉ

Le logement est équipé d'une installation électrique puissante (9,2 kW, sachant que la puissance utilisée par défaut sera de 6,9 kW, avec possibilité de l'augmenter sur demande du client). Installation intérieure avec prises et interrupteurs de HAUTE qualité.

Installation de prises TV dans le salon, dans les chambres, sous le porche et sur les terrasses du premier étage et du solarium.

Le logement disposera en outre de prises réseau RJ45 dans le salon et les chambres.

CERRAJERÍA

Des grilles de défense fixes seront installées sur les fenêtres et des grilles de type extensible sur les portes-fenêtres du rez-de-chaussée. Elles seront toutes laquées de la même couleur que les menuiseries extérieures du logement. L'escalier menant au premier étage et au solarium sera doté d'une rampe métallique et thermolaquée de couleur blanche. Les ferronneries périphériques des jardins et les grilles d'accès, tant pour les piétons que pour les véhicules, seront métalliques avec finition en Oxiron.

CUISINE

Les cuisines seront entièrement équipées avec meubles bas et meubles hauts jusqu'au plafond (possibilités de personnalisation). Plan de travail en quartz (marque Silestone, Compac ou similaire) avec égouttoir intégré et avancée vers le salon constituant le comptoir (*possibilité de choix des couleurs). L'évier se trouvera sous le plan de travail. Tiroirs à fermeture automatique. Hotte intégrée dans le meuble haut. Espace prévu pour encastrer un lave-vaisselle et un réfrigérateur avec façade (voir les détails), et meuble colonne pour four conventionnel et micro-ondes (appareils électroménagers non compris, en option).

GALERÍAS

Les pièces de service seront fermées par des jalousies en béton préfabriqué peintes en blanc. Elles sont équipées d'un point d'éclairage, d'un chauffe-eau au gaz naturel, d'un ballon d'eau chaude sanitaire et d'une installation pour lave-linge et sèche-linge. Parois intérieures enduites de ciment blanc revêtu de peinture acrylique blanche.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA

L'installation d'une climatisation (air froid-chaud) sera effectuée au moyen de gaines. Deux unités intérieures seront installées par logement. Les unités extérieures ou la pompe à chaleur seront placées sur le toit, tandis que les unités



intérieures seront installées dans les faux-plafonds des salles de bains. Le thermostat de contrôle sera situé dans le salon/salle à manger et la chambre principale.

L'eau chaude sanitaire (ECS) sera produite au moyen d'un chauffe-eau aérothermique compact de 150 litres à accumulation. Il sera placé dans les galeries, ce qui permet de réaliser des économies d'énergie par rapport à un chauffe-eau électrique classique, complété par un chauffe-eau à gaz.

Un chauffage électrique par le sol sera installé dans toutes les salles de bains.

SEGURIDAD

En vous abonnant à ce service auprès de la centrale d'alarme, vous pourrez disposer d'un système de sécurité incluant les éléments suivants :

- Centre de commande avec communication directe via la technologie mobile avec la société de sécurité, sans nécessité d'une ligne téléphonique fixe. Activation/désactivation avec clé personnalisée.
- Détecteur d'intrusion avec microcaméra et flash intégré pour la vision nocturne. Communication vocale et transmission des images au centre de contrôle de la société de sécurité et sur le téléphone portable du propriétaire du logement.

TELECOMUNICACIONES

Prises de raccordement au réseau de télécommunication haut débit par fibre optique, dans la salle de séjour et les chambres conformément aux normes en vigueur.

Installation d'un routeur Wi-Fi dans chaque logement. Installation d'équipements de réception des signaux de télévision totalement gratuite en espagnol, russe, français, anglais et allemand, avec un récepteur satellite numérique HD dans chaque logement. L'installation permet de recevoir un bouquet de chaînes en langues scandinaves et en anglais, accessibles par abonnement. Possibilité de réception des chaînes belges (en flamand) avec un décodeur personnel d'origine.

JARDINES

Les jardins des logements situés au rez-de-chaussée disposent d'un porche couvert avec revêtement en grès cérame adapté aux extérieurs. Le chemin menant au porche depuis l'accès extérieur et la terrasse découverte présente la même finition. Le porche dispose d'un point d'éclairage et d'une prise TV.

Le reste du jardin, constitué de terre végétale et d'une membrane antiracines, sera recouvert de gravier.

Haies de cyprès tout autour de la parcelle, arbres et jardinière, arrosage automatique par goutte-à-goutte avec programmateur. Un point d'eau est également disponible.

Les parcelles seront séparées comme suit :

De la voie publique : par un muret aveugle de hauteur variable (maximum 1 mètre avec prise de mesure depuis l'extérieur), revêtu de mortier de ciment blanc et de peinture acrylique unie adaptée aux extérieurs, et des ferronneries avec finition en Oxiron. La hauteur totale de cette clôture sera de 1,80 mètre au point le plus bas.

- De la parcelle du logement mitoyen voisin : par un mur aveugle en béton d'une hauteur de 1,80 mètre.

- De la parcelle à l'avant et à l'arrière (nord et sud) : par un muret aveugle de hauteur variable (minimum 0,40 m) et un grillage de type Fax.

Les grilles d'accès des véhicules et des piétons seront métalliques, avec finition en Oxiron.

Installation d'un barbecue préfabriqué.

La grille d'accès piéton disposera d'un interphone.

Option préévaluée d'installation d'une piscine avec douche.

SOUS-SOL

Tous les logements bénéficient d'un sous-sol avec ventilation et éclairage naturel.

Il comprendra un sol en béton lissé, des murs en béton brut et des installations apparentes.

Les escaliers d'accès au sous-sol présenteront le même revêtement que l'intérieur du logement.

En prévision de futures toilettes, tous les sous-sols disposent de raccords et d'un regard de visite pour y loger une pompe (non comprise).

APARCAMIENTOS

Tous les logements disposent de deux places de stationnement en surface de 3 x 5 mètres, sur chaque parcelle, avec finition gravier et marches en béton. La place la plus proche du logement, de 3 x 5 mètres, est couverte au moyen d'une structure métallique dotée d'un auvent textile. Portail manuel d'accès des véhicules (option préévaluée d'ouverture motorisée).

SOLARIUM

Selon le type de logement, solarium avec accès direct depuis le logement par escalier privé. La couverture de cet escalier consiste en un système de toit ouvrant motorisé, totalement automatisé et à isolation acoustique.

Le solarium disposera en outre d'une douche, d'un point d'eau, d'un point d'éclairage et d'une prise de télévision.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

*Les finitions suivantes seront disponibles sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation, si communiquées dans les délais suivants :

- Chaussées :

o Logements 1 29/12/23

o Logements 3 31/03/24

o Logements 4 09/03/24

- Revêtement de salle de bains et de cuisine :

o Logements 1 21/01/24

o Logements 3 21/04/24

o Logements 4 30/03/24

- Boiseries :

o Logements 1 09/02/24

o Logements 3 10/05/24

o Logements 4 18/04/24

- Meubles de cuisine :

o Logements 1 15/02/24

o Logements 3 15/05/24

o Logements 4 24/04/24

- Plan de travail de la cuisine :

o Logements 1 09/02/24

o Logements 3 09/05/24

o Logements 4 18/04/24

- La peinture :

o Logements 1 01/02/24

o Logements 3 01/05/24

o Logements 4 10/04/24

** Tous les logements bénéficient d'une garantie décennale couvrant les dommages relevant de la construction de l'ouvrage, conformément à la loi 38/99 du 5 novembre relative à la réglementation de la construction (Ley de Ordenación de la Edificación, LOE). L'équipe technique pourra décider de remplacer ces matériaux par d'autres d'une qualité similaire ou supérieure.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

07/05/2025

NOTA INFORMATIVA

La traduction de ce document est une traduction de courtoisie. Elle est fournie à titre purement indicatif et est dépourvue de tout effet juridique. Le document original rédigé en espagnol prévaut en cas de controverse ou de doute quant à l'interprétation.

DETALLE

COMMUNICATION DE L'ÉQUIPEMENT

Cher client, si vous n'avez pas choisi d'acquérir le lot d'appareils électroménagers à l'achat de votre logement, pensez à tenir compte du fait que le meuble de la cuisine est conçu pour un réfrigérateur et un lave-vaisselle encastrés, dont les dimensions sont légèrement inférieures à celles des appareils électroménagers standard que vous trouverez sur le marché.

Les annexes 1 et 2 reprennent les dimensions précises des modèles d'appareils électroménagers installés dans notre promotion, également visibles dans les catalogues des équipements. Les dimensions des espaces prévus dans la cuisine pour l'installation de ces appareils électroménagers sont également spécifiées.

Annexe 1 - Réfrigérateur combiné encastrable

Dimensions de l'emplacement du module de cuisine : Hauteur 178 cm - Largeur 56 cm - Profondeur 55 cm

Marque AEG - Modèle SCE818E6TS - Capacité 254 L - Dimensions de l'appareil : Hauteur 177,2 cm - Largeur 54,8 cm - Profondeur 54,9 cm

Marque ÉLECTROLUX - Modèle ENT8TE18S - Capacité 254 L - Dimensions de l'appareil : Hauteur 177,2 cm - Largeur 54,8 cm - Profondeur 54,9 cm

Annexe 2 - Lave-vaisselle encastrable

Dimensions de l'emplacement du module de cuisine : Hauteur 82 cm - Largeur 60 cm - Profondeur 57 cm

Marque AEG - Modèle FSB52637P - Nombre de couverts 13 - Dimensions : Hauteur 81,8 cm - Largeur 59,6 cm - Profondeur 55 cm

Marque ÉLECTROLUX - Modèle EEQ47200L - Nombre de couverts 13 - Dimensions : Hauteur 81,8 cm - Largeur 59,6 cm - Profondeur 55 cm

COMMUNICATION DE L'ÉQUIPEMENT

Cher client, si vous n'avez pas choisi d'acquérir le lot d'appareils électroménagers à l'achat de votre logement, pensez à tenir compte du fait que le meuble de la cuisine est conçu pour un réfrigérateur et un lave-vaisselle encastrés, dont les dimensions sont légèrement inférieures à celles des appareils électroménagers standard que vous trouverez sur le marché.

Les annexes 1 et 2 reprennent les dimensions précises des modèles d'appareils électroménagers installés dans notre promotion, également visibles dans les catalogues des équipements. Les dimensions des espaces prévus dans la cuisine



pour l'installation de ces appareils électroménagers sont également spécifiées.

Annexe 1 - Réfrigérateur combiné encastrable

Dimensions de l'emplacement du module de cuisine : Hauteur 178 cm - Largeur 56 cm - Profondeur 55 cm

Marque AEG - Modèle SCE818E6TS - Capacité 254 L - Dimensions de l'appareil : Hauteur 177,2 cm - Largeur 54,8 cm - Profondeur 54,9 cm

Marque ÉLECTROLUX - Modèle ENT8TE18S - Capacité 254 L - Dimensions de l'appareil : Hauteur 177,2 cm - Largeur 54,8 cm - Profondeur 54,9 cm

Annexe 2 - Lave-vaisselle encastrable

Dimensions de l'emplacement du module de cuisine : Hauteur 82 cm - Largeur 60 cm - Profondeur 57 cm

Marque AEG - Modèle FSB52637P - Nombre de couverts 13 - Dimensions : Hauteur 81,8 cm - Largeur 59,6 cm - Profondeur 55 cm

Marque ÉLECTROLUX - Modèle EEQ47200L - Nombre de couverts 13 - Dimensions : Hauteur 81,8 cm - Largeur 59,6 cm - Profondeur 55 cm

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Toutes les habitations respectent la réglementation applicable en matière de protection contre incendies (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