

# FLAMENCA VILLAGE 3<sup>a</sup> FASE

Costa Blanca Sur / Orihuela (Alicante)

## LIVRET DES SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES

### CIMENTACIÓN

Les fondations des bâtiments pourvus d'un parking souterrain seront constituées de semelles et d'une chape en béton armé avec contreventement. Les fondations des bâtiments dépourvus de sous-sol seront constituées de semelles et de longrines et disposeront d'un vide sanitaire ventilé servant à isoler les logements du terrain conformément aux spécifications de l'étude géotechnique et aux normes de structure en vigueur.

### STRUCTURE

Structure de construction composée de piliers, de planchers réticulés en béton armé, d'escaliers et d'éléments divers à dalle pleine, la mise en œuvre étant conforme aux spécifications de l'étude géotechnique et aux normes de structure en vigueur.

### CUBIERTA

Toiture-terrasse accessible au niveau des solariums avec formation de pentes, imperméabilisation avec revêtement d'étanchéité en asphalte, isolation thermique par panneaux de polystyrène extrudé (XPS) et sol en grès antidérapant adapté aux extérieurs pour la finition. Le reste de la toiture sera destiné à une utilisation technique, avec formation de pentes, imperméabilisation avec revêtement d'étanchéité en asphalte, isolation thermique par panneaux de polystyrène extrudé (XPS) et couche de gravier pour la finition.

### FAÇADE

Le revêtement de façade sera un enduit au mortier de ciment recouvert d'une couche de finition de peinture acrylique pour extérieur de couleur blanche pour les éléments saillants et de couleur grise pour le corps principal du bâtiment conformément à la conception. Les éléments de façade tels que les portails et les côtés des bâtiments seront recouverts d'un revêtement de finition céramique en grès dans les tons ocre.

La façade sera constituée d'une double paroi avec une isolation intermédiaire : une paroi extérieure en brique céramique de 11 cm d'épaisseur, une isolation thermique conformément aux exigences du Code espagnol de la construction et de l'habitation, et une paroi intérieure en plaques de plâtre de 15 mm d'épaisseur sur profilés en acier galvanisé.

Selon le type de logement, les terrasses seront dotées de jardinières individuelles équipées d'un système d'arrosage par goutte-à-goutte avec programmateur.

### ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

Les séparations entre logements sont réalisées en plaques de carton-plâtre sur des profilés en acier galvanisé avec une isolation acoustique en laine de roche et une séparation intermédiaire par une feuille métallique.

Les cloisons intérieures du logement seront également en plaques de plâtre laminé de 15 mm d'épaisseur sur profilés en acier galvanisé, avec isolation thermique et acoustique intermédiaire.



L'intérieur du logement disposera d'un faux plafond en plaques de plâtre laminé de 12,5 mm d'épaisseur sur profilés en acier galvanisé. La salle de bains (principale ou la deuxième selon le type de logement) disposera d'un faux plafond démontable constitué de plaques de plâtre de 60 x 60 cm sur profilés métalliques apparents pour faciliter l'entretien de l'installation de climatisation.

Les planchers entre logements seront dotés d'isolation acoustique contre les bruits d'impact. Les planchers au rez-de-chaussée bénéficieront d'une isolation thermoacoustique conforme aux exigences du Code espagnol de la construction et de l'habitation.

## REVESTIMIENTO INTERIOR

Les murs seront constitués d'une plaque de plâtre laminé recouverte de deux couches de peinture acrylique lisse. Les plafonds seront recouverts de deux couches de peinture acrylique lisse blanche.

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Dallage en grès antidérapant sous les porches, sur les terrasses couvertes et découvertes, ainsi qu'au niveau des pièces de service et solariums.

## SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Dallage en grès de première qualité dans tout le logement. Carrelage mural en grès de première qualité dans les salles de bains. Revêtement en panneau synthétique au niveau de la zone faisant face au plan de travail de la cuisine (\*possibilité de choix des revêtements de sol, des carrelages muraux et des revêtements face au plan de travail sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation).

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Menuiserie extérieure avec profilés en PVC hautes performances de la même couleur que la façade. Portes-fenêtres coulissantes dans le salon et dans la chambre principale avec montant inférieur de la fenêtre encastré à la hauteur du sol. Double vitrage avec lame d'air et portes-fenêtres pourvues de verres feuilletés de sécurité. Volets roulants en aluminium avec isolation thermique et finition de la même couleur que les menuiseries des chambres et du salon. Accès à la pièce de service par porte battante à profilés en PVC et vitrage translucide de sécurité avec lame d'air.

Porte palière blindée, structure et précadre en acier, dispositif de verrouillage, double serrure de sécurité et judas. Face extérieure recouverte d'un panneau hydrolaqué de la même couleur que les menuiseries et finition intérieure identique à celle des portes intérieures.

Terrasses selon conception du bâtiment avec mur de maçonnerie et garde-corps légers en verre de sécurité et profilés métalliques.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Portes intérieures laquées avec panneaux de 210 cm de haut, structure massive, charnières à penture et fermeture amortie par un bourrelet en caoutchouc dans le cadre (\*possibilité de choix des finitions sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation).

Placards encastrés avec portes coulissantes et finition laquée de la même couleur que les portes intérieures, intérieure en mélaminé aspect tissu, élément central de séparation, rangements au niveau de la partie supérieure, tringle, tiroirs et étagères.

Meuble range-chaussures avec portes battantes et finition laquée (identique à celle des portes intérieures ou à celle des meubles de cuisine selon le type de logement).



## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Salle de bains 1 avec meuble vasque suspendu, miroir avec éclairage LED intégré indirect et spots LED encastrés dans le faux plafond au-dessus du lavabo. Salle de bains 2 avec meuble vasque suspendu, miroir et spots LED encastrés dans le faux plafond au-dessus du lavabo. Robinets mitigeurs de première qualité éco-efficace et ouverture eau froide. Sèche-serviette électrique dans la salle de bains 1.

Receveurs de douche aux dimensions variables avec paroi de douche intégrée en verre de sécurité. Robinetterie de douche encastrée de première qualité avec pommeau fixe au plafond dans la salle de bains 1 et pommeau mobile dans la salle de bains 2. Toilettes avec réservoir encastré dans les salles de bains 1 et 2.

Installation à l'intérieur du logement avec tuyauterie en matériau homologué suspendue au plafond.

Chauffage au sol radiant électrique dans les salles de bains 1 et 2.

Cumulus de 150 litres situé dans la pièce de service.

Ventilation mécanique centralisée dans tout le logement, y compris la cuisine et les salles de bains, par conduits à évacuation forcée.

La résidence sera équipée d'un système de réutilisation des eaux de pluie collectées sur la toiture pour l'arrosage des jardins et des parties communes.

Installation d'un adoucisseur d'eau communautaire, qui améliore la qualité de l'eau du robinet, évitant ainsi les eaux dures et prolongeant la durée de vie des appareils sanitaires, des chauffe-eaux, des machines à laver, etc. L'entretien communautaire du système permet de réaliser des économies et ne nécessite pas l'attention particulière de chaque propriétaire.

## ÉLECTRICITÉ

Le logement sera 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 marque renommée. Prises de télévision dans le salon, dans toutes les chambres, sous le porche, sur la terrasse et au niveau du solarium. Prises réseau RJ45 dans le salon et toutes les chambres. L'intérieur de la résidence disposera d'infrastructure de distribution d'accès aux services de télécommunication haut débit par fibre optique.

## CERRAJERÍA

Des barreaux métalliques de sécurité seront posés devant les fenêtres du salon, des chambres et des salles de bains des logements situés au rez-de-chaussée. Des barreaux métalliques de sécurité seront également posés devant les fenêtres des chambres secondaires et des salles de bains donnant directement sur les passerelles d'accès aux logements situés aux étages 1, 2 et 3.

## CUISINE

Entièrement équipée de placards hauts et bas, meubles hauts jusqu'au plafond, tiroirs à fermeture automatique, hotte amovible, préinstallation pour lave-vaisselle, plan de travail en quartz (marque Silestone, Compac ou similaire) et évier sous plan de travail, égouttoir sur le plan de travail et partie du plan de travail suspendu en direction du salon formant un comptoir. Robinet d'évier mitigeur de qualité premium éco-efficace et ouverture eau froide. Éclairage à bandes LED sous meubles hauts de cuisine et spots LED encastrés dans le faux plafond au-dessus du comptoir (\*possibilité de choix de la couleur des meubles de cuisine et de la couleur du plan de travail sans frais supplémentaires conformément au catalogue de personnalisation).

## GALERÍAS



Fermeture en lattes assorties à la façade. Finition des murs en enduit de ciment blanc. La pièce de service sera équipée d'un chauffe-eau électrique, d'un échangeur d'eau chaude sanitaire et d'une installation pour lave-linge/sèche-linge.

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

Installation de climatisation (air froid-air chaud) par conduits. L'unité extérieure ou pompe à chaleur aérothermique sera installée sur la toiture. L'unité intérieure se trouvera quant à elle au-dessus du faux plafond de la salle de bains principale ou secondaire (selon le type de logement).

Dans la salle de séjour et les chambres, des grilles permettront de distribuer l'air conditionné (froid/chaud). Le thermostat de commande se trouvera dans la salle de séjour.

L'eau chaude sanitaire (ECS) sera également fournie par la pompe à chaleur aérothermique, celle-ci permettant de maintenir l'eau chaude dans le cumulus. Celui-ci sera également équipé d'une résistance électrique d'appoint.

## **TELECOMUNICACIONES**

Installation d'équipements de réception des signaux de télévision totalement gratuite en espagnol, russe, français, polonais, anglais et allemand. Installation d'un routeur Wi-Fi. Possibilité de recevoir également des chaînes belges (en flamand) avec son propre décodeur d'origine. L'installation permettra également de recevoir un bouquet de chaînes en langues scandinaves et en anglais accessibles par abonnement.

Service Wi-Fi communautaire avec accès Internet dans les parties communes de la zone centrale de la résidence.

## **JARDINES DE USO PRIVATIVO**

Les jardins privatifs du rez-de-chaussée disposeront de gazon artificiel pour minimiser l'entretien. Ils seront clôturés par un mur de maçonnerie et une grille métallique et bordés d'une haie de cyprès dotée d'un système d'arrosage par goutte-à-goutte avec programmateur et robinet. Un portillon métallique permettra d'accéder à la résidence.

## **ESCALERA Y PORTALES**

Les bâtiments disposeront d'ascenseurs extérieurs situés à des points équidistants des logements et reliant tous les étages du bâtiment au sous-sol. Les ascenseurs seront équipés d'un moteur électrique basse consommation, de portes automatiques, d'une connexion téléphonique, d'un éclairage LED et de cabines d'une capacité de 6 personnes.

Les bâtiments seront également dotés d'escaliers et de couloirs extérieurs reliant les logements au rez-de-chaussée, au sous-sol et au reste de la résidence par des accès piétons. Toutes les parties communes des bâtiments disposeront d'un sol en grès antidérapant. La séparation des escaliers et des couloirs extérieurs permettant l'accès aux logements sera constituée de garde-corps en brique possédant la même finition que les façades ou d'un garde-corps métallique respectant la couleur de la façade.

## **APARCAMIENTOS**

Tous les logements disposeront d'une place de parking pouvant être située dans le parking souterrain ou dans le parking en surface situé dans la rue privée autour de la résidence.

Le parking souterrain comportera une rampe d'accès pour véhicules à double sens de circulation, une porte motorisée à ouverture/fermeture par télécommande ainsi qu'un accès pour les piétons par ascenseur ou escaliers depuis les différents étages des logements. La séparation du parking souterrain consistera en un mur en béton armé rendu étanche sur sa face extérieure. Le revêtement intérieur sera constitué d'un sol en béton lissé. Les caves, parkings à vélos et autres locaux techniques seront intégrés à la conception du sous-sol, ce dernier disposant de toutes les mesures de protection contre les incendies exigées par les normes en vigueur.

Il est prévu que le sous-sol du parking soit relié sous le bloc 13 avec le futur sous-sol de la phase 4.

Les places de parking souterraines seront aménagées en tenant compte du passage des installations futures de bornes



de chargement pour les véhicules électriques reliées à un compteur individuel conformément à la réglementation.

Les places de parking situées en surface seront aménagées le long de la rue privée à double sens de circulation qui longe la résidence.

Le sous-sol du parking est équipé de 2 salles communes pour le stationnement des bicyclettes équipées d'un gonfleur de pneus. En outre, en surface, à différents endroits de l'aménagement, il y aura des aires de stationnement pour les vélos, avec un robinet et un système de drainage pour le lavage des vélos. Chaque maison disposera d'un espace de stationnement pour un vélo au sous-sol ou en surface.

## SOLARIUM

Habitations au troisième ou au deuxième étage, selon la typologie (types C et N avec solarium au deuxième étage), disposeront d'un solarium privatif aménagé sur la toiture-terrasse avec barbecue, évier et plan de travail, douche d'eau froide et chaude, robinet, éclairage, prise électrique et prise de télévision. L'accès au solarium se fera directement depuis l'intérieur du logement au moyen d'un escalier métallique installé dans le salon ou d'un escalier en béton aménagé dans le couloir (selon le type de logement). L'escalier disposera d'un toit motorisé pour une ouverture et fermeture pratique de l'accès au solarium.

## URBANISATION

Le complexe Flamenca Village est conçu et aménagé comme un petit village. Il disposera d'une grande zone centrale de jardins communautaires, de piscines, d'espaces de loisirs et de logements. Cette partie de la résidence sera interdite aux véhicules et uniquement destinée aux piétons et vélos. L'accès des véhicules aux logements sera garanti par une rue privée périphérique permettant de se rendre dans les bâtiments et les sous-sols des différents ensembles.

La résidence sera distribuée en plusieurs ensembles, chacun d'entre eux disposant d'une grande zone centrale de jardins dotée d'une piscine et d'installations. La surface totale de la parcelle d'environ 45 900 m<sup>2</sup> sera distribuée comme suit :

- Jardins avec piscines, jacuzzis, plages de piscine, espaces verts, lac d'agrément, jeux pour enfants, espace de détente et salle de sport.
- Zones piétonnes avec chemins piétonniers, places piétonnes d'accès, fontaines d'agrément et petits jardins.
- Rue privée périphérique avec voies de circulation pour véhicules à double sens, parking extérieur et jardin périphérique.
- La résidence disposera par ailleurs de deux espaces verts publics annexes d'environ 2 200 et 2 600 m<sup>2</sup> aménagés pour améliorer la communication entre les logements et les jardins.

Les différents espaces de la résidence seront reliés par un réseau de passerelles et de chemins piétonniers. Leur tracé bordé de plantation suivra des pentes douces supprimant les barrières aux personnes à mobilité réduite.

Le complexe disposera d'une entrée piétonne principale située sur l'Avenida Pablo Picasso et sera équipé d'un poste de contrôle et d'une grande zone d'arcades jouxtant les boîtes aux lettres. Trois accès à la rue privée longeant la résidence seront également aménagés pour les véhicules et les piétons (grille motorisée pour les véhicules et porte pour les piétons). Toutes les entrées piétonnes se feront via un accès par digicode tandis que les entrées de véhicules se feront via un accès par télécommande.

La résidence sera ornée d'une grande variété de plantes, allant des espèces aromatiques aux couvre-sols à fleurs, en passant par les palmiers ou autres espèces caractéristiques du climat méditerranéen. Tous les jardins seront équipés d'un système d'arrosage automatique, d'un système d'éclairage et de mobilier urbain.

Un système de vidéosurveillance sera installé au niveau de tous les accès au complexe depuis l'extérieur. Le périmètre de la résidence sera délimité par un mur et une clôture métallique.

La résidence disposera d'un système de signalisation indiquant l'emplacement des installations ainsi que d'un système d'identification des logements, des caves et des parkings. Les boîtes aux lettres se trouveront à l'intérieur du complexe près de l'accès à ce dernier et seront protégées par une menuiserie en aluminium.

Installations de l'ensemble 1 :

Zone de la plage de piscine en gazon naturel équipée de douches, de transats et de parasols, plantations et éclairage, accessible directement depuis les parties communes et entièrement délimitée par un garde-corps en métal. Cet espace



sera doté des installations suivantes :

- Piscine chauffée pour adultes avec bassin d'une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>, revêtue de mosaïque et disposant d'un éclairage intérieur, avec escalier en maçonnerie, échelles métalliques et couverture thermique.
  - Piscine chauffée pour enfants avec bassin d'une surface d'environ 28 m<sup>2</sup>, revêtue de mosaïque et disposant d'un éclairage intérieur ainsi que d'une couverture thermique.
  - Deux jacuzzis chauffés avec éclairage intérieur, d'une capacité de 6-7 personnes, en acrylique thermoformé d'une seule pièce, avec poignées en acier inox, sièges ergonomiques et buses d'eau et d'air.
  - Espace solarium à revêtement antidérapant reliant les piscines.
  - Aire de jeux pour enfants d'environ 30 m<sup>2</sup> avec jets d'eau variables intégrés dans le sol à revêtement antidérapant.
- La résidence sera également équipée d'une fontaine ornementale avec jets décoratifs et éclairage au niveau de la zone d'accès principal, ainsi que d'autres fontaines d'agrément au niveau des autres accès.

Installations de l'ensemble 2 :

Zone de la plage de piscine en gazon naturel équipée de douches, de transats et de parasols, plantations et éclairage, accessible directement depuis les parties communes et entièrement délimitée par un garde-corps en métal. Cet espace sera doté des installations suivantes :

- Grande piscine pour adultes, avec un bassin d'une surface approximative de 360 m<sup>2</sup>, revêtue de mosaïque et disposant d'un éclairage intérieur, avec escalier en maçonnerie, échelles métalliques et zone d'accès par la plage.
- Deux jacuzzis chauffés avec éclairage intérieur, d'une capacité de 6-7 personnes, en acrylique thermoformé d'une seule pièce, avec poignées en acier inox, sièges ergonomiques et buses d'eau et d'air.
- Espace de détente formant une île à l'intérieur de la piscine accessible par deux ponts ; composé de deux bars (un bar humide intégré à la piscine et un bar standard doté d'une terrasse couverte avec pergola d'environ 25 m<sup>2</sup> et d'une terrasse ouverte d'environ 110 m<sup>2</sup> équipée de tables et de chaises.
- Espace solarium à revêtement antidérapant bordant la piscine.
- Sanitaires dans l'espace piscine et poste de secours.

Lac d'agrément avec plantations et rocailles périphériques.

Salle de sport vitrée avec vues panoramiques sur le lac, occupant une surface construite d'environ 190 m<sup>2</sup>. Elle dispose d'une salle d'exercices d'une surface approximative de 90 m<sup>2</sup>, dotée de tout l'équipement pour faire du cardio, de la musculation et des étirements, ainsi que d'une télévision, d'un sauna finlandais d'une capacité de 6-8 personnes, de vestiaires, de toilettes et de douches.

Installations de l'ensemble 3 :

Zone de la plage de piscine en gazon naturel équipée de douches, de transats et de parasols, plantations et éclairage, accessible directement depuis les parties communes et entièrement délimitée par un garde-corps en métal. Cet espace sera doté des installations suivantes :

- Piscine pour adultes, revêtue de grésite et avec éclairage intérieur d'une superficie approximative de 125 m<sup>2</sup> de surface d'eau.
- Piscine pour enfants d'une superficie approximative de 25 m<sup>2</sup>, revêtue de grésite et avec éclairage intérieur.
- Jacuzzi chauffé avec éclairage intérieur, d'une capacité de 6-7 personnes, en acrylique thermoformé d'une seule pièce, avec poignées en acier inox, sièges ergonomiques et buses d'eau et d'air.
- Espace solarium à revêtement antidérapant reliant les piscines.
- Aire de jeu extérieure pour enfants avec une variété d'éléments de jeu pour les enfants de différents âges et un pavage souple d'une surface approximative de 130 m<sup>2</sup>.

Installations de l'ensemble 4 :

Zone de la plage de piscine en gazon naturel équipée de douches, de transats et de parasols, plantations et éclairage, accessible directement depuis les parties communes et entièrement délimitée par un garde-corps en métal. Cet espace sera doté des installations suivantes :

- Piscine pour adultes, revêtue de mosaïque et disposant d'un éclairage intérieur.

- Piscine pour enfants, revêtue de mosaïque et disposant d'un éclairage intérieur.
- Jacuzzi chauffé avec éclairage intérieur, d'une capacité de 6-7 personnes, en acrylique thermoformé d'une seule pièce, avec poignées en acier inox, sièges ergonomiques et buses d'eau et d'air.
- Espace solarium à revêtement antidérapant reliant les piscines.

Des modifications peuvent être apportées à la définition des installations des phases 3 et 4 pour des questions d'ordre technique, des besoins administratifs et des décisions de conception et d'agencement prises par le rédacteur du projet et/ou le promoteur.

## **PISCINE**

Le complexe disposera de différentes piscines conformément à la description de la rubrique « RÉSIDENCE »

## **PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA**

\* Les finitions suivantes seront disponibles sans majoration de prix conformément au catalogue de personnalisation, à condition qu'elles soient communiquées dans les délais suivants :

- Choix communiqué avant le 15/09/2022
  - Carrelage des salles de bains
  - Revêtement intérieur du logement.
- Choix communiqué avant le 15/11/2022
  - Panneau de finition faisant face au plan de travail de la cuisine.
- Choix communiqué avant le 15/11/2022
  - Finition des meubles et du plan de travail de la cuisine
  - Portes intérieures et portes des placards
- Choix communiqué avant le 19/12/2022
  - Peinture des murs intérieurs

\*\* Tous les logements bénéficieront 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 du présent document est une traduction de courtoisie. Elle est purement informative et dépourvue d'effets juridiques. En cas de controverse ou de doute quant à son interprétation, le document original rédigé en espagnol prévaut.



## **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Tant les blocs d'habitation ainsi que les sous-sols de parking et les box 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](mailto:comercial@tmgrupoinmobiliario.com)**

**TM GRUPO INMOBILIARIO**