

# RESIDENCIAL GALA

Costa Blanca Sur / Orihuela Costa (Alicante)

Entrega: **30 noviembre 2019**

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

La cimentación de los edificios se realizará mediante zapatas y vigas de arriostramiento, disponiendo de cámara sanitaria ventilada para aislar las viviendas del terreno. La cimentación y la estructura estará garantizada por organismo de control técnico homologado independiente (OCT), y cumplirá con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

### ESTRUCTURA

Estructura formada por pilares de hormigón armado, y metálicos en corredores de acceso a viviendas. Forjados reticulares en plantas. Losas macizas en escaleras. Se prevé la ejecución de red de toma de tierra independiente por cada bloque.

### CUBIERTA

Cubierta plana transitable en los solárium con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido 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 y acabado en gravilla.

### FACHADA

La fachada cuenta con elementos novedosos en cuanto a la configuración de los bloques, cuerpos en voladizo que van configurando diferentes volúmenes, terrazas voladas y rematadas con elementos de vidrio. Se incluirán elementos singulares de fachada, como pórticos exteriores en las terrazas, que podrán ser de hormigón pintado, combinado con revestimiento de enfoscado de cemento blanco acabado con pintura plástica apta para exteriores. Predominarán los tonos ocre y/o marrones en la composición de la fachada en contraste con el blanco de marcados volúmenes.

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

El revestimiento de fachadas será con enfoscado de mortero de cemento, acabado con pintura plástica de exteriores, combinando varias tonalidades.

Dependiendo de la tipología las terrazas, contarán con jardineras individuales dotadas de diferentes especies, y con riego comunitario con programador.

### ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de tres hojas, con aislamiento intermedio: una hoja central de ladrillo cerámico y a cada lado del mismo, una hoja de trasdosado autoportante mediante placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, con aislamiento térmico y acústico de lana de roca.

La tabiquería interior de la vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, con aislamiento intermedio.

Todo el interior de la vivienda cuenta con falso techo realizado con placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. El baño principal, -o secundario dependiendo de la tipología-, dispone de falso techo registrable de placas de escayola con perfilera metálica vista, para el mantenimiento de una posible 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

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (\*posibilidad de elección de colores). Los techos se terminan con pintura plástica lisa color blanco en dos capas.

## SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

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

## SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres de 1ª calidad en toda la vivienda. Alicatado de gres de 1ª calidad en baños y en cocina en zona de encimera (\* Posibilidad de elección de solados y alicatados).

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC acabado en color. Balconeras correderas en salón, de 2,20m de altura. Doble acristalamiento con cámara de aire deshidratada 3+3-12-3+3 en balconeras, y 4-14-6 en las ventanas. Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico acabadas en el mismo color que la carpintería en dormitorios y salón. Terrazas acordes al diseño general de la edificación, con barandillas ligeras constituidas con vidrio de seguridad y perfiles metálicos.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, hoja exterior con acabado exterior diferenciado del interior, este último con la misma terminación de las puertas de paso, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y bisagras anti-palanca.

Puertas de paso y frentes de armarios en melanina con tres acabados a elegir (\*posibilidad de elección de melanina sin coste en catálogo)

Los armarios serán empotrados con puertas correderas y/o abatibles, disponiendo de cajonera, altillo y barra; mueble zapatero en el vestíbulo dependiendo de la tipología de la vivienda.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado, discurrirá colgada por techo.

Cuartos de baño con:

- Calefacción mediante suelo radiante eléctrico
- Platos de ducha de material acrílico con mampara integrada.
- Cisterna empotrada en baño principal.
- Grifería y aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Mueble de lavabo en baño principal, lavabo con sifón visto en baño secundario, ambos con espejo y halógenos.
- Grifería monomando de 1ª calidad.

Producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar térmica cumpliendo con la normativa vigente, con placas solares en

cubierta. Termo eléctrico de 100 litros en viviendas de dos dormitorios, y 120 litros en viviendas de tres dormitorios.  
Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.  
Grifo en solárium, jardines y galerías.

## **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. Toma de corriente en baños para toallero eléctrico.

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

Iluminación exterior perimetral en plantas bajas.

## **CERRAJERÍA**

Rejas de seguridad en ventanas y balconeras de planta baja y en plantas altas en zonas con posibilidad de acceso desde el pasillo corredor.

## **COCINA**

Totalmente amueblada con muebles altos y bajos, campana extraíble, fregadero de un seno y escurridor en acero inoxidable, encimera de cuarzo o silestone y preinstalación para lavavajillas.

Barra pasaplatos igual que la encimera (\*posibilidad de elección de color de muebles de cocina y de encimera y barra pasaplatos).

## **GALERÍAS**

El cerramiento será a base de lamas metálicas lacadas. Acabado de paredes con enfoscado de cemento color blanco. La galería cuenta con interacumulador de agua caliente sanitaria y pre-instalación para lavadora/secadora. Punto de luz.

## **CLIMATIZACIÓN**

Preinstalación de climatización (frío-caliente) en salón y dormitorios, mediante conductos. Se dejarán previstos espacios en cubierta, para la colocación de la futura unidad exterior, y en el falso techo del baño principal, -o secundario, dependiendo de la tipología de la vivienda-, para la colocación de la futura unidad interior. (\*Opción pre-tasada)

## **TELECOMUNICACIONES**

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, inglés y alemán con receptor satélite digital HD en cada vivienda. 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.

## **VIVIENDAS EN PLANTA BAJA**

Cerramiento de jardines con muro de fábrica y elementos de cerrajería, acceso con cancela, riego automático por goteo con programador. Formados por tierra vegetal, malla antiraíces y capa final con terminación en grava. Seto de ciprés en el perímetro

a zonas comunes y medianeras, cuentan con jardinería, y riego por goteo con programador. Todas cuentan con acceso con cancela desde zonas comunes.

Existirá una opción de tematización de jardines (\*opción pretasada)

## ESCALERA Y PORTALES

Los edificios cuentan con ascensores exteriores que comunican todas las plantas del edificio con la planta baja. Los ascensores disponen de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, detección de sobrecarga, conexión telefónica, iluminación LED y cabinas adaptadas con capacidad para 6 personas.

Además, los edificios cuentan con escaleras y pasillos exteriores que comunican las viviendas con la planta baja, y el resto de la urbanización a través de pasos peatonales. Todas las zonas comunes de los edificios se terminarán con un pavimento antideslizante. El cerramiento de las escaleras y pasillos exteriores de acceso a las viviendas se realizará combinando petos de ladrillo con el mismo acabado que las fachadas.

Toda la urbanización será accesible para personas con movilidad reducida.

## APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con plazas de aparcamiento exteriores ubicadas en el interior de la urbanización.

Los aparcamientos de bicicletas y otros locales técnicos quedarán integrados en el diseño de la urbanización.

## SOLARIUM

Las viviendas de la última planta cuentan con solárium privativo en su cubierta, dotado de barbacoa, ducha con agua fría y caliente, iluminación, toma eléctrica y de televisión.

El acceso al solárium se realiza mediante escalera comunicada con zona de circulación de la vivienda, disponiendo de techo automatizado y aislado acústicamente, este sistema permite mayor luminosidad y ventilación de la vivienda.

## URBANIZACIÓN

La urbanización dispondrá de 4.700 m<sup>2</sup> entre los destinados a playa de piscina, piscinas y jacuzzis, zonas comunes y zonas verdes. Además se destinarán otros 2.750m<sup>2</sup> a aparcamiento en superficie.

La urbanización dispondrá de una zona central de espacios ajardinados comunitarios y zonas de ocio.

Las distintas zonas de la urbanización quedan interrelacionadas mediante una red de caminos de uso peatonal. El trazado de los caminos sigue unas pendientes suaves eliminando las barreras arquitectónicas, y se ha procurado que siempre estén rodeados de jardinería. Toda la planta baja es accesible a personas con movilidad reducida.

El complejo contará con tres entradas peatonales, de las cuales, la principal dispondrá de acceso mediante portero automático y las otra dos, con acceso mediante clave.

Los accesos de vehículos dispondrán de cancela motorizada mediante mando a distancia.

La urbanización dispondrá de iluminación y mobiliario urbano, y 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 de zonas comunes cuentan con una red de riego automatizada.

La urbanización estará totalmente vallada en todo su perímetro, mediante muro y cerrajería metálica.

Dispondrá de:

- Zonas de petanca
- Zona exterior de juegos infantiles dotada de columpios, toboganes, balancín, solada con pavimento de seguridad.
- Servicio de red Wifi comunitaria con acceso a Internet en la zona central de la urbanización.

## PISCINA

Zona de playa de piscina de 1.300m<sup>2</sup>, con césped natural, dotada de duchas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica. Dispondrá de:

- Piscina de adultos de 160m<sup>2</sup> de lámina de agua, revestida con gresite y con iluminación interior. Contará con escaleras de acceso de obra, adaptada a personas con movilidad reducida y escaleras metálicas. Dispone de una zona de natación con más de 18 metros de largo.
- Piscina infantil de 25m<sup>2</sup> de lámina de agua, revestida con gresite y con iluminación interior.
- Dos Jacuzzis climatizados con iluminación interior, con capacidad para 4-5 personas, realizados en material acrílico termoconformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Zonas de solárium uniendo las dos piscinas.
- Aseos para piscina y local de socorrista en zona bajo rasante.

## 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 10 de diciembre de 2018
  - Pavimento interior de la vivienda.
  - Azulejos de baños y cocina.
- Fechas límite de elección de acabados:
  - Acabado de muebles de cocina: 30 de enero de 2019
  - Encimera de cocina: 10 de febrero de 2019
  - Puertas de paso interiores, puertas de armarios empotrados: 10 de febrero de 2019
  - Pintura de paredes interiores: 15 de marzo de 2019

\*\*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.



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**

Avda. Libertad, 1 - 03181 - Torrevieja (Alicante)

**Tel** 965 71 20 11 - **Fax** 965 71 53 02