



ABSOLUTE
BANÚS by TM

MEMORIA CALIDADES

22/07/2024

CIMENTACIÓN

La cimentación de la vivienda se realizará mediante losa de hormigón armado. Cimentación supervisada por organismo de control técnico homologado independiente cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

Estructura mediante pilares de hormigón armado y metálicos, vigas de hormigón armado y forjados reticulares con casetón no recuperable, así como losa maciza de hormigón en zonas puntuales. Todas las armaduras metálicas de la estructura están unidas y a su vez conectadas a un anillo de tierra que deriva las posibles cargas fuera de la vivienda.

CUBIERTA

La cubierta es plana transitable, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico con placas de poliéstireno extrusionado, impermeabilización con doble lámina bituminosa y acabado en suelo de gres porcelánico de baja resbaladividad, marca Porcelanosa de primera calidad. Se han proyectado espacios en la cubierta para ubicar las unidades exteriores de aerotermia, independientes de las zonas de uso, ejecutando la cubierta plana no transitable con aislamiento térmico y terminación en gravilla. Marca Porcelanosa.

PORCELANOSA

FACHADA

La configuración del cerramiento se realiza con doble tabique. De exterior a interior se compone de tabique de ladrillo perforado e=11 cm, aislamiento térmico y acústico con planchas de poliestireno y con lana de roca por el interior del trasdosado autoportante de dos placas de fibra de yeso laminado e:15 mm, sobre perfiles de acero galvanizado.

El acabado exterior es un enfoscado de mortero de cemento blanco con pintura en el mismo color combinado con revestimiento aplacado cerámico imitación madera y celosías exteriores de aluminio acabado imitación madera. Se dispondrán también de pérgolas con vigas de aluminio acabado imitación madera, generando un lenguaje actual y mediterráneo. Marca EMILCERAMICA serie MAPIERRE.



Los porches disponen de falso techo compuesto de lamas de aluminio imitación madera, mientras que el porche de acceso dispone de falso techo de placas de cemento tipo Aquapanel suspendido por estructura metálica acabado con pintura plástica color blanco.

Las terrazas se cierran mediante barandillas de vidrio y con jardineras con riego automático por goteo con programador en algunas de ellas.

**ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO**

Particiones interiores realizadas mediante tabique autoportante de placas de yeso laminado, sobre perfiles de acero galvanizado de 7,5cm de espesor y aislamiento acústico de lana de roca.

En planta sótano, los muros de separación entre garajes se ejecutarán con doble tabicón de ladrillo perforado y cámara de aire interior, acabado enfoscado de cemento y pintura, mientras que la tabiquería que separa el garaje del resto de la planta sótano y la vivienda se ejecutará con ladrillo perforado, enfoscado de mortero y pintura. Las restantes particiones interiores serán de placas de yeso laminado, sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento acústico de lana de roca y pintadas del mismo color de la vivienda o alicatadas, según proyecto.

Separación entre jardines mediante muros de fábrica revestidos de mortero blanco con jardineras con riego automático mediante programador.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Pintura plástica lisa sobre paramentos interiores (*posibilidad de elección de colores). Los siguientes paramentos interiores irán revestidos con perfiles de madera tipo Iroko:

- Pared lateral de la doble altura en salón comedor.
- Lateral de escalera de comunicación entre las plantas.

Tabique lateral en cocina con celosías metálicas acabado imitación madera. Zona de chimenea o televisión junto a la cocina, aplacado de piedra de gran formato Xtone pulido, marca Porcelanosa.

PORCELANOSA

Falso techo de toda la vivienda, salvo garajes, con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica, registrable en cuartos de baños secundarios para la colocación y mantenimiento de la instalación de climatización.

Los techos de los garajes irán terminados con enfoscado de cemento blanco y pintura del mismo color.



SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres porcelánico rectificado de formato 100x100 en la planta baja y de formato 60x60 en las planta primera y sótano, pudiendo elegir entre las diferentes opciones. Marca Porcelanosa.

Los suelos de la planta baja y primera dispondrán de aislamiento acústico a ruido por impacto. En las plantas bajas el suelo en contacto con el garaje u otro espacio interior no vividero llevará aislamiento térmico de poliestireno extruido de 4 cm.

El suelo del garaje se terminará en hormigón fratasado pintado con pintura tipo epoxi.

El cuarto de baño principal irá completamente alicatado con piezas de gres porcelánico de gran formato marca Porcelanosa, el resto de baños irán alicatados con piezas de gres porcelánico en todos los paramentos.

(*Posibilidad de elección de alicatados, solados y pintura).

PORCELANOSA



SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

En el suelo de porche, las terrazas y solárium, se colocará gres porcelánico con tratamiento antideslizante apto para exteriores de gran formato, mismo modelo que en el interior y colocado al mismo nivel consiguiendo dar continuidad al espacio interior hacia el exterior. El porche del acceso principal a la vivienda combinará pavimento porcelánico antideslizante gris y zona de macetas y grava. Marca Porcelanosa.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda pivotante de seguridad, hoja de suelo a techo, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, cerradura de seguridad y mirilla electrónica y fijo lateral panelado al igual que la puerta. Acabado exterior en imitación madera. Marca Alvic. Se dotarán las puertas de acceso de todas las viviendas de cerradura electrónica con apertura desde el exterior mediante aplicación del smartphone o llave. La apertura desde el interior se realiza con aplicación del smartphone, pulsador o llave.

Puertas de paso interiores de suelo a techo en DM de 40mm de grosor lacadas con hojas de altura de 220 cm, bisagras ocultas, resbalón imantado, cierre amortiguado con burlete de goma en el marco y panel superior fijo hasta el techo, excepto en el sótano.

(*Posibilidad de elección de color de lacado sin coste según catálogo de personalización).

Frentes de armarios empotrados de suelo a techo con puertas abatibles lacadas en mismo color que las puertas de paso. Interior de armarios completamente equipado, forrado con melamina de acabado textil, equipados según estancia con divisorias, altillo, barra, baldas y cajoneras.

El armario-vestidor en dormitorio principal, según tipología, será armario alto con mueble bajo y cerramiento de celosías de perfiles de madera en villa 2 y 4 o armario alto cerrado por tabique en resto de viviendas, y con iluminación interior en techo.

Puertas metálicas cortafuegos lacadas en el mismo color que el resto de la carpintería, en acceso al garaje.



CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de aluminio de primera calidad y apertura corredera y/o batiente con rotura de puente térmico con acabado color gris antracita. Las balconeras se realizan con doble acristalamiento de seguridad, con cámara de aire, aportando tanto seguridad frente a impacto como aislamiento térmico y acústico. Marca Schüco.

La balconera del salón será de grandes dimensiones, con doble vía y sistema elevable, lo que permite una máxima apertura que tiene como resultado un amplio espacio abierto e integrado con la terraza exterior, jardines y piscina. El dormitorio principal dispondrá de sistema de apertura elevable, lo que facilita la apertura de las hojas.

El resto de las ventanas se realizan con doble acristalamiento con cámara de aire, aportando aislamiento térmico y acústico.

Las ventanas y balconeras dispondrán de sistema de vidrio reflectante STOPSOL que evita que se vea el interior de la vivienda desde el exterior.

Las ventanas y balconeras del salón, así como las de los dormitorios dispondrán de foscurit enrollable motorizado.

La iluminación natural de la escalera se logra mediante un gran acristalamiento lateral que acompaña a la escalera y celosías exteriores metálicas acabado imitación madera que controlan la luz y mejoran la privacidad interior.

Barandillas de terrazas y solárium, dependiendo su situación y diseño, podrán ser de vidrio o peto de fábrica revestido de mortero blanco y pintado en el mismo color.

Las jardineras en planta primera cuentan con riego automático con programador.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

BAÑO SECUNDARIO:

- Muebles suspendidos bajo lavabo lacados blanco mate con 2 cajones, según diseño, de apertura por pulsación (push). Encimeras Solid Surface encastrada de un seno. Marca Durstone-Tech.
- Grifería monomando de sobreponer, acabado en bronce cepillado. Marca Hansgrohe.
- Grifería de ducha empotrada, con inversor, teleducha y rociador de techo con efecto lluvia natural, acabado en bronce cepillado. Marca Hansgrohe.
- Plato de ducha de resina acabado pizarra blanca, con sumidero lineal y mampara corredera integrada, marca Porcelanosa, con tratamiento antical en cara interior marca Hispabaño.
- Inodoro suspendido marca Villeroy & Boch, con cisterna empotrada y pulsador en pared.
- Toallero eléctrico, acabado negro, marca Zeta-T Hidráulico.
- Dispondrá de espejo y leds empotrados en techo.

BAÑO SÓTANO:

- Mueble suspendido bajo lavabo lacado blanco mate con 2 cajones, según diseño, de apertura por pulsación (push). Encimeras Solid Surface encastrada de un seno. Marca Durstone-Tech.
- Grifería monomando de sobreponer, acabado en cromo brillo. Marca Hansgrohe.
- Grifería de ducha empotrada, con inversor, teleducha y rociador de pared con efecto lluvia natural, acabado en cromo brillo. Marca Hansgrohe.
- Plato de ducha de resina acabado pizarra blanca, con sumidero lineal y mampara corredera integrada, marca Porcelanosa, acabado cromo brillo y con tratamiento antical en cara interior marca Hispabaño.
- Inodoro suspendido marca Villeroy & Boch, con cisterna empotrada y pulsador en pared.
- Toallero eléctrico, acabado cromo brillo, marca Zeta-T Hidráulico.
- Dispondrá de espejo y leds empotrados en techo.

ASEO PLANTA BAJA:

- Mueble suspendido bajo encimera lacado blanco mate con un cajón, según diseño, de apertura por pulsación (push) sin seno y sifón de desagüe visto acabado cromo brillo al igual que grifería. Lavabo sobre encimera blanco mate con rebosadero. Marca Durstone-Tech.
- Grifería monomando empotrada en pared, acabado en cromo brillo. marca Hansgrohe.
- Inodoro suspendido marca Villeroy & Boch, con cisterna empotrada y pulsador en pared.
- Dispondrá de espejo y leds empotrados en techo.

PLUS:

Grifo de servicio en solárium, y terraza de planta baja. Además, todas las viviendas disponen de ducha en solárium y piscina con agua fría y caliente.

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

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 14,49 KW. Mecanismos de primera calidad y tomas de corriente USB en dormitorios. Marca Schneider.

En dormitorio principal y salón, además de la iluminación general, se colocarán candilejas de iluminación indirecta en foseados de techo mediante led y dotada de regulador de intensidad en ambas estancias.

Domótica conectada con: sistema de climatización, agua (detector inundación y corte de agua si se produce), iluminación, y foscurnit de ventanas. Marca KIMBO.

Iluminación exterior perimetral en plantas bajas.

Dos tomas de televisión en salón. Una en dormitorios, salas de sótano, porche, terraza y solárium. Tomas datos RJ45 en salón y en todos los dormitorios.

Acceso a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica en salón y dormitorios.

Instalación de alarma con la vivienda, conectada a centralita con servicio asistencial por personal especializado supeditado a previo acuerdo del cliente y firma con la compañía de seguridad.

Previsión de ascensor en todas las viviendas. Existe un trastero en cada planta diseñado para que pueda albergar un ascensor que recorra la vivienda desde el sótano hasta la planta solarium.

Instalación de video portero en cada vivienda.

Memoria de calidades para la promoción Absolute Banús. Las calidades y marcas podrán variar según la promoción concreta, criterios técnicos y de mercado, manteniendo los estándares de calidad de **TM Grupo Inmobiliario**. La información contenida en este documento es meramente informativa y no tiene valor contractual.



















Memoria de calidades para la promoción Absolute Banús. Las calidades y marcas podrán variar según la promoción concreta, criterios técnicos y de mercado, manteniendo los estándares de calidad de **TM Grupo Inmobilia**. La información contenida en este documento es meramente informativa y no tiene valor contractual.



COCINAS

Abierta hacia el salón comedor, totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo e isla de gran tamaño. Electrodomésticos incluidos de primeras marcas:

- Frigorífico y congelador de integración
- Columna integrada para horno convencional y microondas
- Placa de inducción de 80cm
- Lavavajillas de integración
- Campana extraíble en techo. Marca Miele.

Cocina con diseño contemporáneo de elegantes líneas rectas sin tirador, elevado confort de manejo, limpieza y nivel de servicio para el cliente. Zona baja con combinación de puertas y cajones anchos con auto-freno, que proporcionan una versión panorámica de los contenidos y una cómoda funcionalidad, fregadero de resina bajo encimera y formación de escurridor en encimera. Con acabado de frentes FENIX de alta calidad y herrajes de primera calidad, proporcionando una elevada durabilidad del conjunto.

Iluminación con tira LED bajo mueble alto, en parte baja de los muebles altos, en el zócalo y debajo de la encimera de la isla de cocina, e iluminación con focos LED en falso techo sobre la zona de la isla.

Las cocinas irán totalmente equipadas con espacio de almacenaje:

- Frentes extraíbles con cajones ocultos
- Módulos para verduras, cubos de basura, cuberteros, caceroleros y especiero.
- Iluminación Led bajo el mueble alto y bajo la encimera de la isla.
- Dispensero de baldas extraíbles.
- Todos los muebles por dentro estarán acabados con melanina gris metalizada.

Todas las cocinas cuentan con una isla central con espacio de almacenaje inferior.

Encimera, frente de zona de trabajo e isla de placa Dekton (*posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera).

Las cocinas irán equipadas con sistema de purificación de agua mediante ósmosis inversa bajo el fregadero, grifo de osmosis y grifo monomando de caño extraíble, marca del fregadero Franke y grifería Hansgrohe.



Miele


DEKTON
 designed by **COSENTINO**

FENIX

FRANKE



GALERÍAS DESPENSA

Paredes interiores acabadas en enfoscado de cemento color blanco. Cerramiento exterior, según tipología, mediante puerta abatible acristalada o ventana abatible con celosías exteriores lacadas en el mismo color que la carpintería exterior. Disponen de punto de luz.

CLIMATIZACIÓN y ACS

Instalación de climatización por aerotermia (aire frío-calor) en salón, dormitorios y salas de sótano mediante conductos, dotados de sistema de regulación de la temperatura por dependencias (tipo Airzone). Las unidades exteriores, estarán situadas en la cubierta de cada vivienda, las unidades interiores se sitúan sobre el falso techo del baño secundario, aseo o vestidor. Instalación de calefacción por suelo radiante mediante agua en salón y dormitorios, con regulación de temperatura de cada estancia. Calefacción mediante suelo radiante eléctrico en baños. Instalación de climatización en estancias de sótano.

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

Las villas dispondrán de chimenea eléctrica de diseño en el salón integrada en pared.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Todas las viviendas cuentan con jardín privado. Cada jardín dispone de un proyecto de paisajismo, que combina césped artificial de alta densidad con zonas de vegetación natural y gran arbolado. Se han integrado la vegetación, mediante el estudio de tipos vegetales de distintos tamaños y colores; con la iluminación, mediante focos estratégicamente distribuidos en el jardín y en la piscina, la colocación de rocallas y el sistema de riego automático que garantiza el correcto mantenimiento durante todo el año.

En el porche del salón junto al jardín se dispone de barbacoa integrada y bar según tipología, permitiendo una continuidad con el jardín y la piscina.

El cerramiento de los jardines se realiza con muros de fábrica enfoscados y pintados en blanco, sobre el que se coloca el vallado compuesto de pletinas de acero laminado lacados gris antracita y jardinería a ambos lados, dotados de riego individual para el mantenimiento.

En el cerramiento hacia la urbanización se dispone de cancela metálica, lacada del mismo color que el resto de carpintería y que permite un acceso de servicio y mantenimiento.



SOLARIUM

Al solárium se accede desde el interior de cada vivienda mediante escalera que da salida a un amplio espacio chill out cubierto parcialmente con una pérgola que cuenta con una bancada con fregadero e instalación para un pequeño frigorífico.

Los solariums cuentan con:

- Enchufe eléctrico y de TV e iluminación
- Jacuzzi climatizado de 5 plazas. Con 2 tumbonas y 3 asientos, impulsores en acero inoxidable, 3 reposacabezas, 2 agarraderas y fondo antideslizante.
- Plataformas de acceso a jacuzzi, con peldaños iluminados con led.
- Ducha con agua fría y caliente
- Armario de obra con puertas hasta el suelo para guardar enseres.
- Toma de agua y desagüe



GARAJE

Calle central comunitaria en sótano acabado con pintura tipo epoxi, con acceso a través de rampa situada en la parte oeste de la parcela desde calle Isabel de Valois, con puertas motorizadas con apertura automática mediante mando a distancia. El garaje cuenta con una salida peatonal a la urbanización entre las viviendas 3 y 4 a través de una escalera solada en gres porcelánico antideslizante.

APARCAMIENTO

Cada vivienda dispone de garaje privado con capacidad para aparcamiento de 3 coches, acabado con pintura tipo epoxi y puertas motorizadas con mando a distancia. Además, dispondrán de 2 puntos de instalación de recarga para vehículos eléctricos y un grifo con desagüe para lavado de bicicletas o coches.

SÓTANO

Todas las viviendas disponen de un sótano compuesto por diferentes salas multiusos con climatización en dormitorio y en sala multiusos. Los sótanos de las viviendas cuentan con un amplio distribuidor que son iluminados mediante luz natural desde el patio interior ajardinado, disponen además de baño, armario, trastero, cuarto de instalaciones y lavandería equipada con una bancada con fregadero, baldas para colocar ropa, además de lavadora y secadora. Instalación de climatización en salas multiusos, con regulación de temperatura de cada estancia. Calefacción mediante suelo radiante eléctrico en baño.

URBANIZACIÓN

Totalmente vallada en su perímetro con muro y cerrajería, cuenta, además, con instalación de sistema de seguridad perimetral mediante cámaras de video vigilancia. La urbanización dispondrá de calle peatonal terminado en adoquín tipo portugués con iluminación y acompañado con jardinería y arbolado. Esta calle peatonal cuenta con un espacio destinado a control de seguridad a través de una constitución exenta a las viviendas. Junto al acceso a la urbanización se ubica una fuente de agua que destaca el acceso al residencial.

PISCINAS

Cada vivienda dispone de una piscina (10x2.8 metros) en su jardín. Con acabado en gres porcelánico, iluminación interior, lámina de agua con rebosadero perimetral, zona de tumbonas dentro del agua, acceso mediante escaleras de obra. Posee preinstalación para climatización. Junto a cada piscina, se sitúa la playa de piscina acabada en gres porcelánico. Disponen de ducha en la zona de la piscina con agua fría y caliente.



TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD

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.

WIFI

Instalación de router WI-FI montado en salón.

PERSONALIZACION 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 01/12/2023

- Gres porcelánico de vivienda.
- Azulejos de baños y cocina.

Comunicándose la elección antes del 01/03/2024

- Acabado de muebles y encimera de cocina.
- Puertas de paso y armarios.

Comunicándose la elección antes del 01/03/2024

- Pintura.

Las siguientes opciones pretasadas podrán elegirse con coste:

- *Climatización y cubierta de piscina
- *Instalación completa de ascensor homologado individual en vivienda, para dos personas y velocidad 0.15m/seg, con paradas en planta sótano, baja, primera y solarium.
- *Ampliación del sistema de domótica.
- *Climatización por suelo radiante en planta sótano
- *Instalación de seguridad en vivienda y parcela con cámaras de seguridad y detectores de presencia.
- *Colocación de césped natural en las zonas delimitadas.

**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 22/07/2024

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.





TM Grupo Inmobiliario

OFICINAS CENTRALES TM GRUPO INMOBILIARIO

Paseo de la Libertad, 1 Bis
Apdo. Correos nº 62
03181 Torreveja (Alicante)

DELEGACIÓN COSTA DEL SOL TM GRUPO INMOBILIARIO

Urb. Las Torres de Marbella Club, Local 2.
Blvd. Principe Alfonso de Hohenlohe
29602 (Marbella) MÁLAGA
marbella@tmgrupoinmobiliario.com

WWW.TMGRUPOINMOBILIARIO.COM

