

Gestiona y comercializa:



LA TO LA
plaza

DOSSIER COMERCIAL

**9 viviendas unifamiliares en pleno centro de Tomares
Solo nos faltas tú para ser un equipo 10**



Índice

Grupo Promar	3
Ubicación	4
Planos de Planta	5
Planos de Viviendas	10
Memoria de Calidades	21

Grupo Promar

Grupo Promar es un grupo de empresas con un equipo profesional con amplia experiencia en el sector inmobiliario, en particular en el régimen de cooperativas.

Grupo Promar tiene un grupo de profesionales dinámico, altamente cualificado que aporta nuevas ideas, con capacidad técnica, y adaptados a las nuevas circunstancias del mercado, y que destaca en el sector por la reconocida trayectoria de su equipo.

Actualmente cuenta con más de 50 promociones en las provincias de Sevilla, Málaga, Cádiz, Córdoba, Huelva y Granada.



módulo



Más de **50 promociones**
en Andalucía



Más de **1.800 hogares**
construidos



Presencia en Sevilla,
Málaga, Granada, Cádiz,
Huelva y Córdoba



Promoción Lalola Plaza. Calle Virgen de los Dolores, 5. Tomares (Sevilla)

Ubicación

Lalola Plaza es una promoción residencial en pleno centro histórico de Tomares, llevando un moderno concepto de vivienda unifamiliar en un entorno urbano consolidado. El lugar idóneo para vivir y disfrutar en el centro urbano de Tomares. A escasos metros se encuentra el cruce urbano las Cuatro Esquinas, zona estratégica y peatonal del núcleo urbano de Tomares, desde este enclave puedes acceder a pie a comercios, servicios administrativos, dotaciones educativas,

instalaciones deportivas y distintos jardines y espacios verdes.

Lalola Plaza es una oportunidad única de vivir en el centro con la comodidad y rapidez de las conexiones de salida, a tan sólo cuatro minutos en coche de Avenida de Pablo Picasso, con salidas directas tanto a Sevilla como Huelva, y a su vez conectando rápidamente con la Alameda de Santa Eufemia.

Planos de Planta



Planta Baja

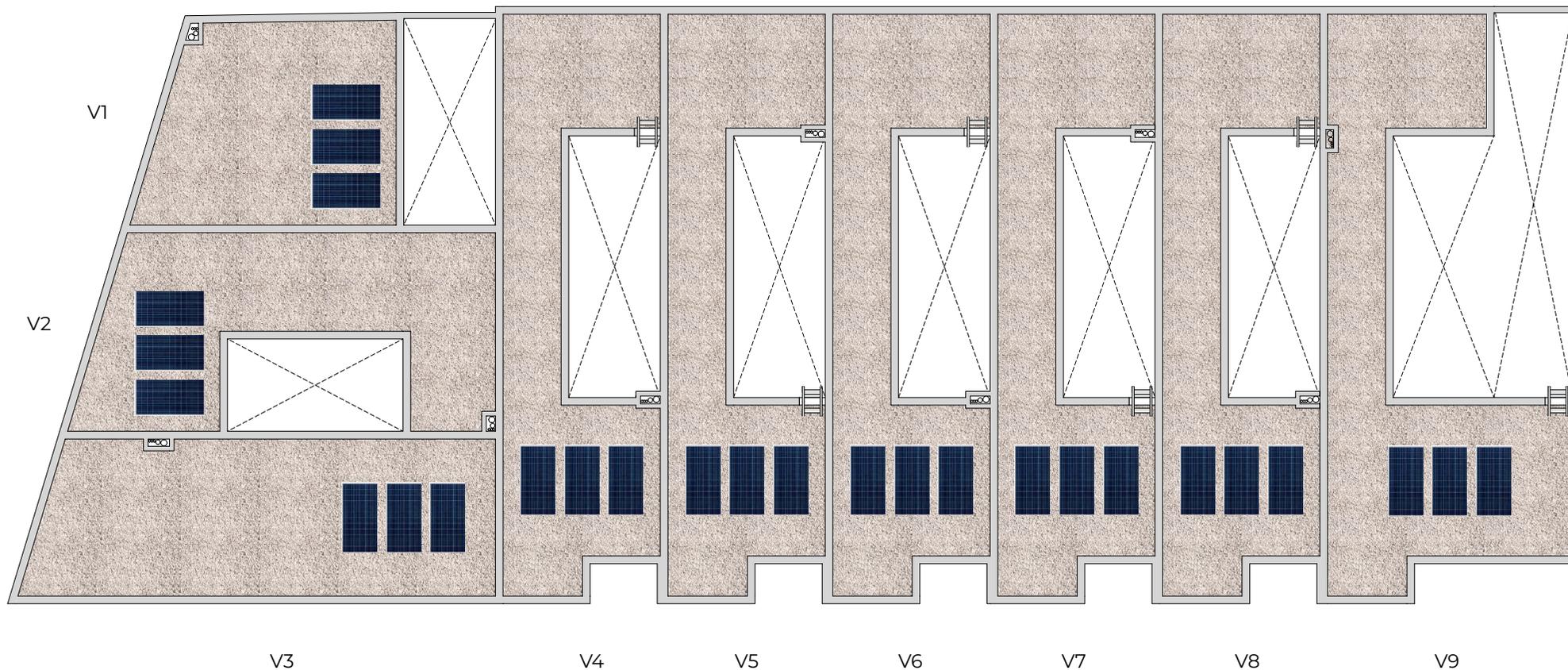


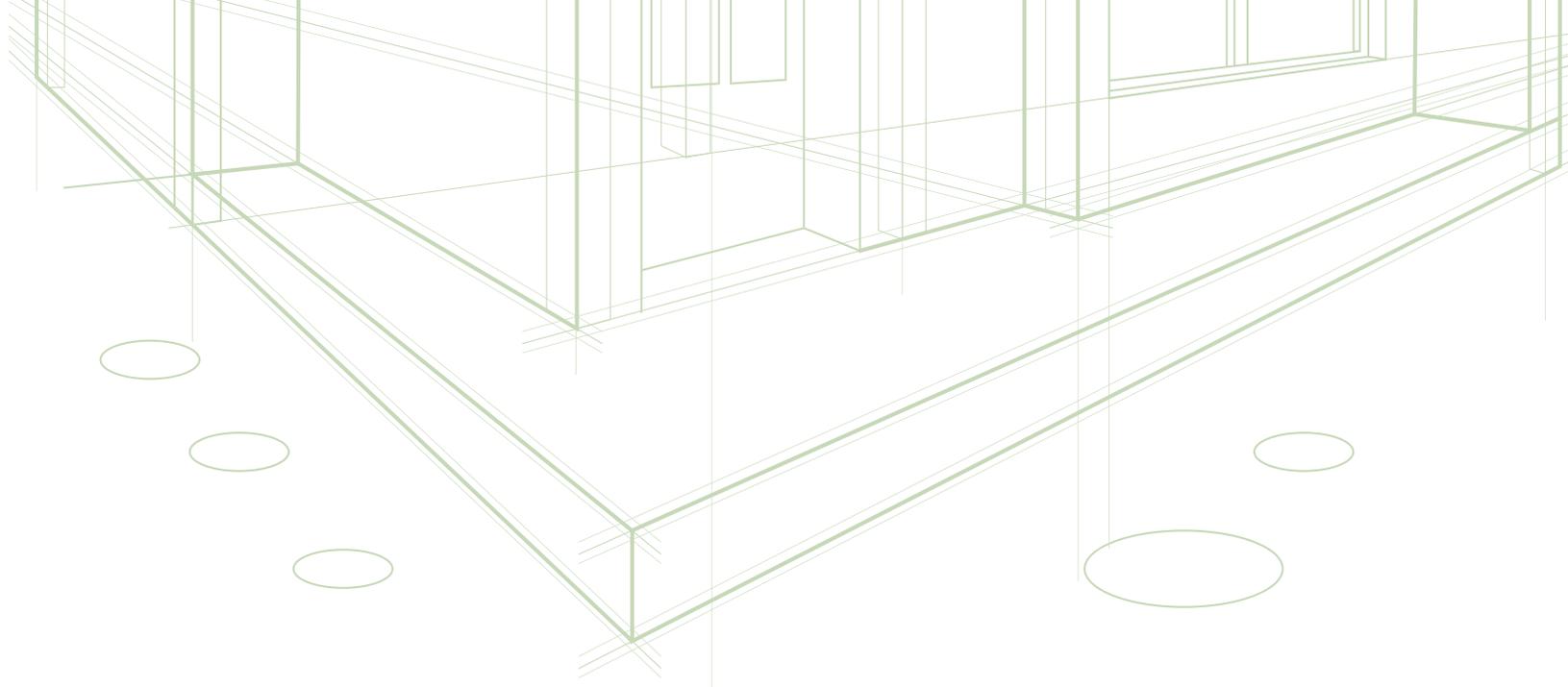
Planta Primera



Este plano ha sido elaborado conforme al Proyecto Básico del edificio pudiendo ser objeto de modificaciones por exigencias técnicas, jurídicas y/o comerciales de la dirección facultativa o autoridad competente, siendo ajustados en el Proyecto de Ejecución. Los elementos accesorios, mobiliario y demás equipamiento de las viviendas mostrado en planimetría e infografías no están incluidos y serán los indicados en la memoria de calidades. Las imágenes son orientativas para la comprensión de la promoción y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos.

Planta Cubierta





Memoria de Calidades

9 viviendas unifamiliares en pleno centro de Tomares

Tomares (Sevilla)





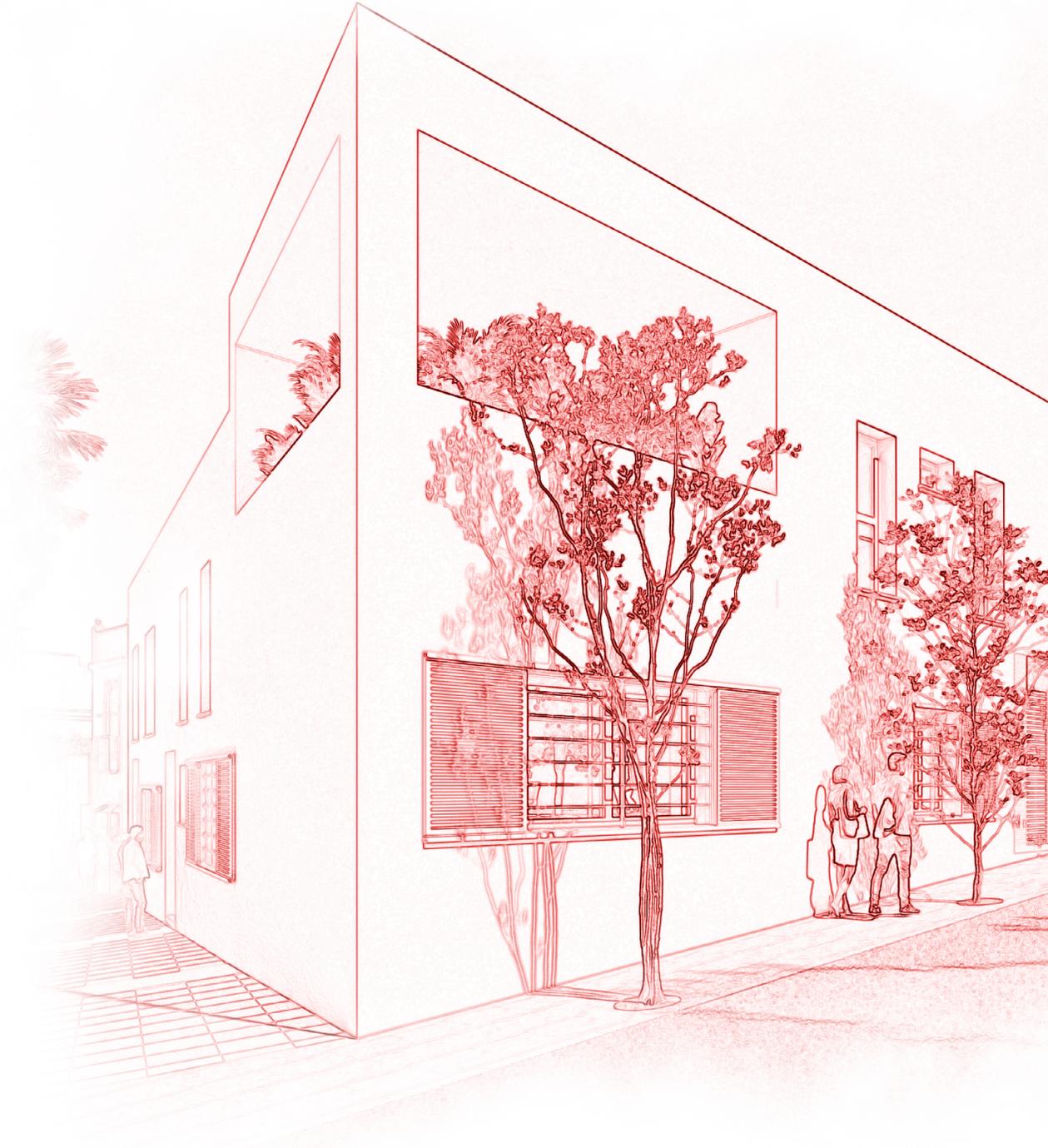
TU CONJUNTO RESIDENCIAL

01

Entorno y ubicación

Lalola Plaza es una promoción residencial en pleno centro histórico de Tomares, llevando un moderno concepto de vivienda unifamiliar en un entorno urbano consolidado. El lugar idóneo para vivir y disfrutar en el centro urbano de Tomares.

A escasos metros se encuentra el cruce urbano las Cuatro Esquinas, zona estratégica y peatonal del núcleo urbano de Tomares, desde este enclave puedes acceder a pie a comercios, servicios administrativos, dotaciones educativas, instalaciones deportivas y distintos jardines y espacios verdes.





Lalola Plaza es una oportunidad única de vivir en el centro con la comodidad y rapidez de las conexiones de salida, a tan sólo cuatro minutos en coche de Avenida de Pablo Picasso, con salidas directas tanto a Sevilla como Huelva, y a su vez conectando rápidamente con la Alameda de Santa Eufemia.



TU PROYECTO

02

La vivienda en torno al patio

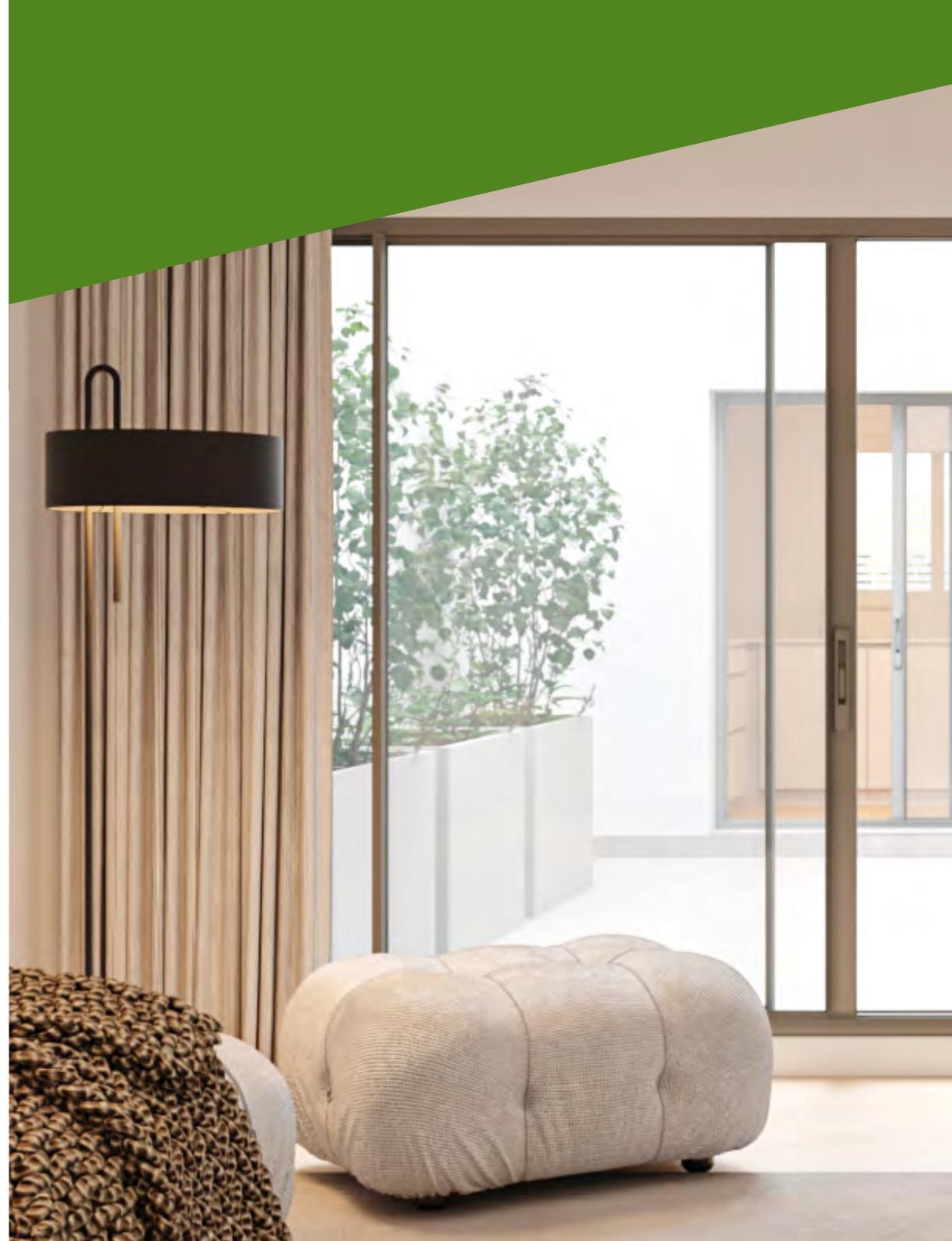
Según la RAE, el patio es el “espacio cerrado con paredes o galerías, que en las casas y otros edificios se suele dejar al descubierto”

Históricamente la cultura mediterránea ha organizado la vivienda en torno a un patio, si bien es un concepto que durante el siglo XX perdió interés en favor de los edificios plurifamiliares, actualmente nos encontramos en un proceso de recuperación de esa idea tradicional.

Las grandes ventajas de estas viviendas responden a diferentes tipos de cuestiones que repercuten en la vida de los usuarios.

01 | Generación de un microclima

El patio interior es un regulador bioclimático natural, donde la temperatura puede disminuir hasta en 4°C en las horas de temperaturas más altas y a la vez retrasar la pérdida de calor cuando las temperaturas en el exterior sean más bajas.



03

Ubicación y diseño



02 | Nexo entre espacios

El patio articula los distintos espacios de la vivienda, generando distintos ambientes vivideros, con espacios más cercanos al exterior y otros interiores más privativos. Además, los espacios pueden transformarse, incluso mezclarse dependiendo de la apertura de las carpinterías que cierran al patio en planta baja.

03 | Fuente de Iluminación

La posición y orientación del patio hace que éste funcione como un haz iluminando de forma natural todas las estancias de la vivienda. En el caso concreto de Lalola ha sido tenido en cuenta este aspecto para que la medianera sobre la que se sitúe el patio funcione como espejo, evitando la radiación solar directa.

04 | Privacidad y descanso

El concepto de generar la vivienda entorno al patio proporciona privacidad sobre el exterior, mejorando las condiciones de disfrute diurno y descanso nocturno. Son además un oasis de paz, que puede llegar a conectarnos con la naturaleza si le incorporamos vegetación y elementos naturales.



Lalola Plaza está diseñada para afianzarse en el centro urbano de Tomares e integrarse en la vida diaria del municipio.

El conjunto de la promoción consta de 9 viviendas unifamiliares distribuidas en la parcela siguiendo los requerimientos urbanísticos del municipio. De esta forma, se disponen siete (7) viviendas con acceso desde la calle Julio Martínez Sanz y las dos (2) restantes a la calle Virgen de los Dolores.

La morfología del proyecto se adapta a la pendiente que tiene el terreno, quedando cada vivienda a nivel del viario exterior tanto para su acceso peatonal como para acceder con tu vehículo a la plaza de garaje que se encuentra en el porche exterior.

Las viviendas de Lalola Plaza destacan por unir los conceptos residenciales más modernos y los tradicionales.

Una vez se accede a la vivienda, ésta gira en torno a un patio acristalado, que hace las veces de separación de espacios o bien la transición entre ellos si se desea. Mientras que la planta de abajo sirve para las estancias de día (y según la tipología de la vivienda, incluirá un dormitorio con baño), la planta alta alberga dormitorios, baños, terrazas, armario de limpieza y un espacio flexible a ocupar en función de las necesidades de cada usuario.



04

Mantenimiento pasivo

Las zonas que están más expuestas utilizan materiales constructivos que garantizan su durabilidad y sencillo mantenimiento, prescribiendo lo siguiente:

En planta baja donde se realiza tanto el acceso rodado como el peatonal, se prescribe el hormigón en tonos naturales. El cerramiento de esta zona con el exterior serán metálicas cumpliendo las garantías de seguridad y optimizando la privacidad.

Las cubiertas no transitables se prescriben con un acabado en grava y las transitables con pavimento cerámico.



Las instalaciones en usos comunes serán lo más eficientes posible para garantizar el uso responsable de la energía y además conseguir una estética consolidada.

De esta manera, las instalaciones de equipos, cables y medios técnicos que transportan los servicios de comunicaciones hasta las tomas de usuario como la antena de televisión y la dotación ICT se realiza conforme a normativa y respetando las necesidades actuales y el diseño del proyecto.



05

Escala de calificación energética

Lalola Plaza está comprometida con la sostenibilidad aunando en las viviendas una serie de parámetros que garanticen hogares eficientes energéticamente.

La orientación de la vivienda es crucial para aprovechar más horas de sol y los beneficios de la luz natural. Según esto, todas las viviendas son exteriores y tienen ventilación natural, lo que permite regular las temperaturas en verano e invierno, donde alcanzan sus valores máximos y mínimos, disminuyendo así la necesidad del uso de máquinas de refrigeración o calefacción.



Una vez alcanzado el requisito de la orientación y ventilación, la cualidad fundamental que regula este compromiso energético es el aislamiento. Una vivienda bien aislada necesita menos energía para mantener su confort térmico. Según esto, los cerramientos de fachada son de doble hoja con cámara de aire intermedia, capaz de regular las temperaturas interior-exterior. La hoja exterior de ladrillo perforado se cubre homogéneamente con enfoscado y se termina con pintura exterior de rendimiento y cobertura óptimas. El trasdosado interior es de perfilera metálica, placas de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de lana de roca.



La incidencia solar de la cubierta no transitable se regula constructivamente con capa de formación de pendiente de hormigón aligerado, impermeabilizada con lámina asfáltica autoprottegida y aislamiento térmico de paneles de poliestireno extrusionado (XPS). Este tipo de aislamiento es 100% reutilizable, resiste a la humedad y el agua siendo capaz de reducir el consumo de energía del edificio hasta en un 40%.





TU HOGAR

06

Relación con el exterior

La vivienda se dota de las máximas prestaciones en ahorro energético gracias al aislamiento en los cerramientos de fachada adaptándola a las necesidades energéticas actuales y a las características climáticas de Andalucía.

Lalola Plaza pone de manifiesto la arquitectura vernácula con una envolvente rematada con revestimientos continuos con base de mortero, son idóneos para ser aplicados sobre muros de ladrillo u hormigón de forma manual o mecánica. Su gran versatilidad permite la combinación de materiales, texturas y colores para la composición armónica de la piel del edificio.

Los sistemas de apertura variarán según la estancia y diseño del proyectista, según la gama cromática de la fachada del edificio, y los dormitorios contarán con un sistema que permita el oscurecimiento.





El cerramiento de los huecos garantiza un ahorro de hasta un 25% debido a sus características técnicas: aluminio lacado con ruptura de puente térmico (RPT), que impide la transmisión de temperatura entre el interior y el exterior; doble acristalamiento separados entre sí por una cámara de aire deshidratado, lo que mejora el aislamiento acústico y minimizan la condensación en los cristales.

Además, las terrazas contarán con barandillas metálicas, con tratamiento anticorrosión que soporte las condiciones meteorológicas y acabado de esmalte sintético, acorde al diseño del conjunto del edificio.

En el interior de la vivienda, la tabiquería de separación está compuesta por estructuras metálicas a las que se atornillan placas de yeso a ambos lados del tabique rellena de aislamientos de lana mineral para incrementar la atenuación acústica entre estancias.





07

Espacios y distribución

La calidad de las viviendas es uno de los diferenciadores de **GRUPO PROMAR** y se convierte en el núcleo principal sobre el que giran nuestros proyectos.

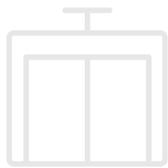
La amplitud de los espacios, la ubicación de las terrazas colindando con las estancias principales, permiten la ordenación de la luz natural, convirtiéndose en el alma de los hogares que creamos.

La puerta de entrada de tu vivienda se prescribe como puerta de seguridad y tres puntos de anclaje, contando con cerradura de seguridad y mirilla óptica. A partir del recibidor, se organiza la distribución espacial de la vivienda y sus espacios de circulación optimizando los metros cuadrados. Se preserva la intimidad de la zona de día y noche con puertas abatibles en madera MDF y tapajuntas lacados en blanco. Para conseguir una entidad visual global, todos los dormitorios cuentan con armario con

frente de puertas en madera MDF también lacados en blanco.

La terminación de las paredes se contempla de pintura plástica lisa de color blanco a la que se añadirán tratamientos especiales para las zonas húmedas. En cuanto a la terminación con alicatado, se prescribe en los baños en las zonas de ducha y lavabo. En estas zonas húmedas y la cocina, se prescribe pavimento de gres cerámico, obtenidos a partir de la cocción de arcillas especiales, que proporciona mejor resistencia al uso y una estética que dote de entidad al conjunto del espacio.

El resto de la vivienda cuenta con pavimentos de suelo laminado de fibras de madera de alta densidad que le aporta resistencia al desgaste. Se remata con rodapié en madera MDF lacada en blanco para darle continuidad con los paramentos verticales.



08

Diseñado para el ahorro

GRUPO PROMAR invierte en la creación de edificios saludables, en los que el consumo de energía no renovable se reduce gracias a instalaciones eficientes. La elección de los materiales, aplicación de recomendaciones y normativa, así como su propia distribución en la edificación, son claves para reducir el consumo en las facturas y apostar por el ahorro.

La nueva promoción Lalola Plaza cuenta con un sistema de energía renovable consistente en placas fotovoltaicas que convierten la luz solar en electricidad. Es considerada una de las tecnologías más limpias, puesto que no emite gases de efecto invernadero de forma directa o indirecta, a la par que no emite sustancias contaminantes. Es una fuente de energía limpia, inagotable y con grandes beneficios económicos, de esta forma, produces y consumes tu propia energía, ahorrando así en la factura además de poder ser recompensado si aportas a la red el excedente que produzcas.

Para la climatización se prescribe la instalación de red de conductos ocultos en falsos techos con zonificación día-noche, ubicando la unidad interior registrable desde tu vivienda y la unidad exterior en la cubierta del edificio, por lo que la distribución de aire caliente y frío es independiente para tu vivienda. Además, las cocinas cuentan con una extracción extra específica materializada con conexiones estancas para garantizar la separación de olores.

Las instalaciones eléctricas se prescriben con cableados libres de halógenos y mecanismos de primera calidad. En las zonas de patio/terraza se dispondrá una toma de corriente estanca de usos múltiples.

El abastecimiento de agua queda distribuido con tuberías de polietileno reticulado de alta calidad, que no transmiten sabor, olor, metales pesados ni sustancias peligrosas al agua potable que consumes en tu vivienda. Su instalación se prescribe con tomas de agua para cada sanitario en baños y cocina, así como para los aparatos electrodomésticos que requieran de ella. Cada vivienda contará con llave de corte general y llave de corte independiente en cada cuarto húmedo.

Los cuartos de baño irán equipados con sanitarios compactos de porcelana vitrificada, grifería cromada con atomizador que contribuye al ahorro en la vivienda sin perjudicar la sensación de caudal de agua.

El diseño de las instalaciones permite la personalización de los revestimientos de los baños según la tipología de vivienda, con las opciones de mampara, bidé o cambiando bañera y ducha, para que quede completamente adaptado a tus necesidades.







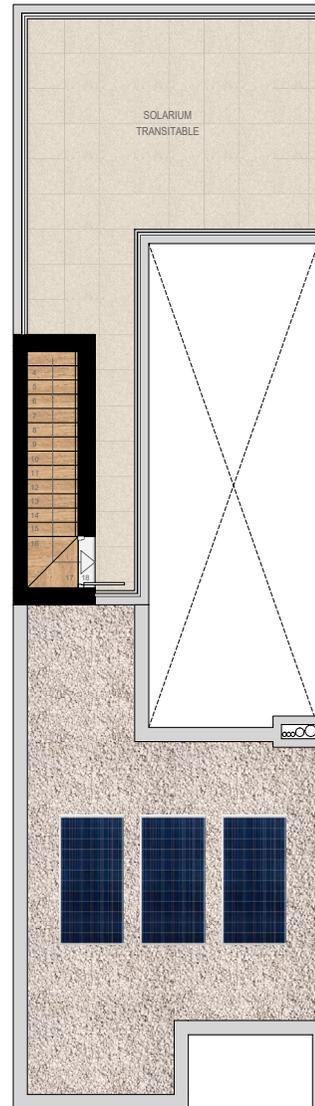
09

Personalización planta cubiertas

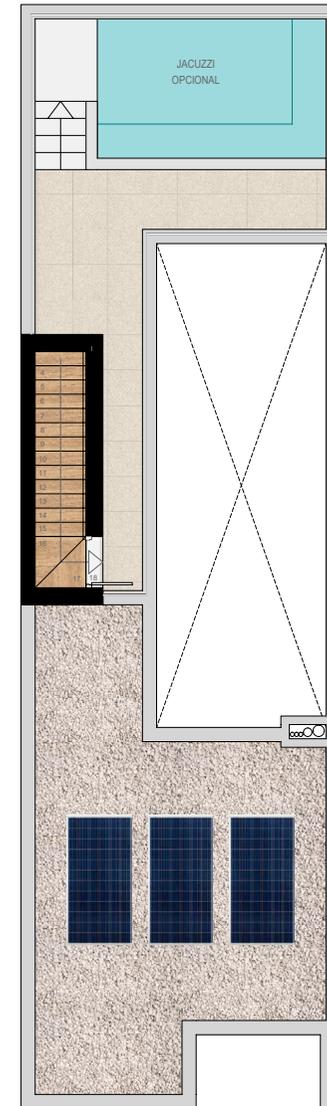
Lalola Plaza ofrece la posibilidad de adaptar tu vivienda para aprovechar al máximo los espacios exteriores. Las viviendas constan de una cubierta no transitable, con un acabado de grava donde quedarán alojadas las instalaciones fotovoltaicas. Para personalizar la cubierta, existen dos opciones:

Opción 1: el área de cubierta se divide en una zona no transitable donde se sitúan las placas fotovoltaicas y de forma separada, zona transitable acabada en solería cerámica antideslizante. Para el acceso a la cubierta transitable se eleva un castillete de fábrica que conecta con la escalera interior de la vivienda.

Opción 2: a la opción anterior se le puede añadir la posibilidad de colocar un jacuzzi (piscina) en la zona posterior.



OPCIÓN 1



OPCIÓN 2

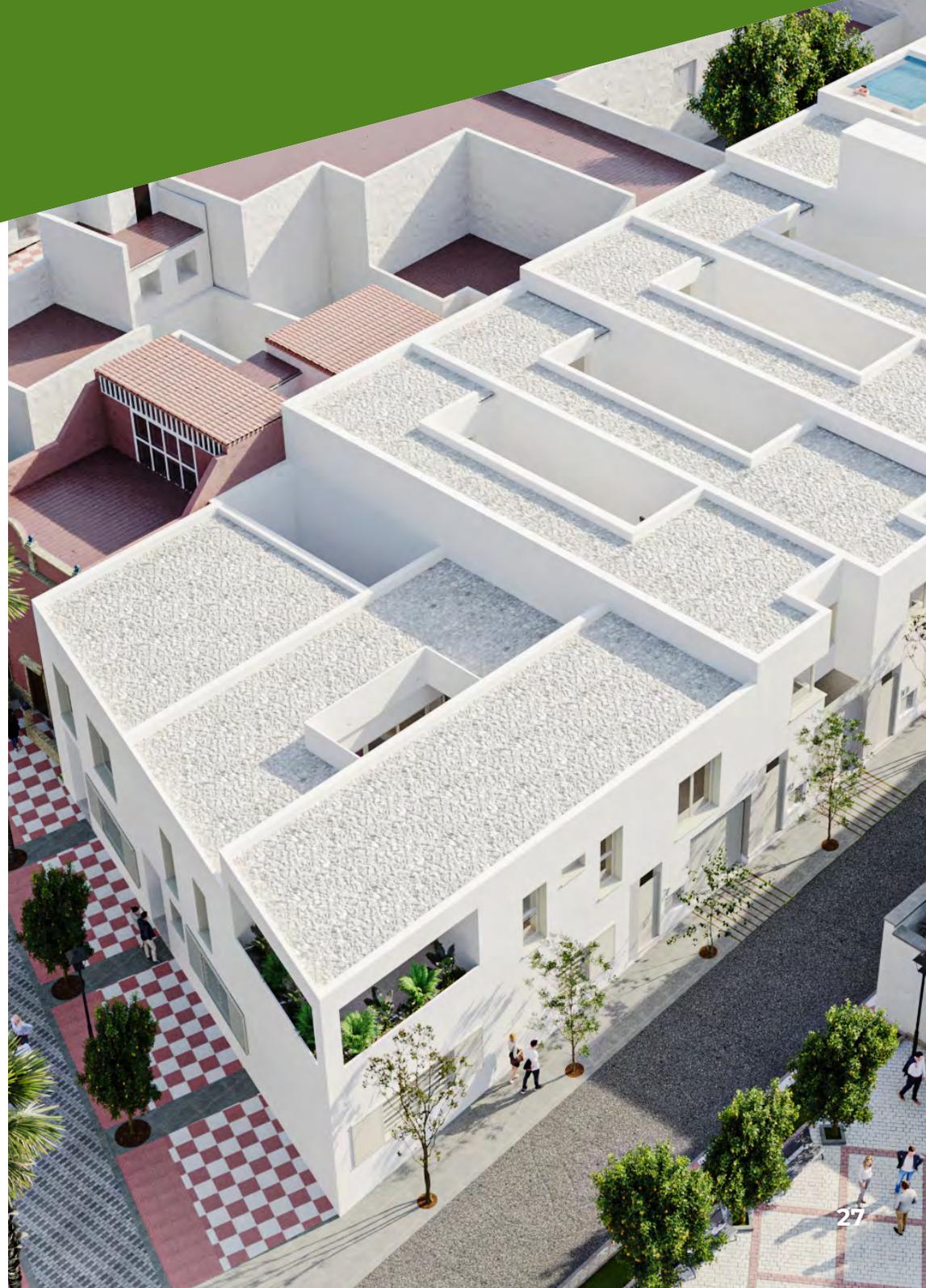




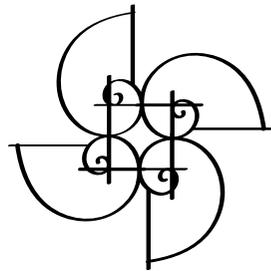
10

Calidad Promar

Grupo Promar está formado por un amplio equipo profesional que te acompaña en todas las fases de adquisición de tu vivienda. Un grupo humano dinámico, altamente cualificado y con gran capacidad técnica, capaz de orientarte y adaptar tus necesidades a las nuevas circunstancias del mercado.



TU HOGAR CON



ÁUREA

Personaliza tu vivienda

11

Servicios de personalización

Queremos que formes parte de este gran equipo conociendo tus preferencias y exigencias individuales. Para que te sientas en tu hogar ideal, puedes confeccionarlo desde el principio con el programa de personalización ÁUREA, eligiendo entre la amplia selección de opciones que te proponemos: crear diferentes ambientes según la terminación de paramentos y pavimentos conforme a las muestras del catálogo, modificar sanitarios y zona de ducha/bañera, así como otros detalles de la vivienda que mejor se adapten a tus existencias y estilo de vida.

Grupo Promar pone a tu disposición a nuestro equipo de arquitectos y técnicos especializados, que te asesorarán con la mayor cercanía y máxima exclusividad, para que tengas una vivienda de vanguardia adaptada a tu gusto.



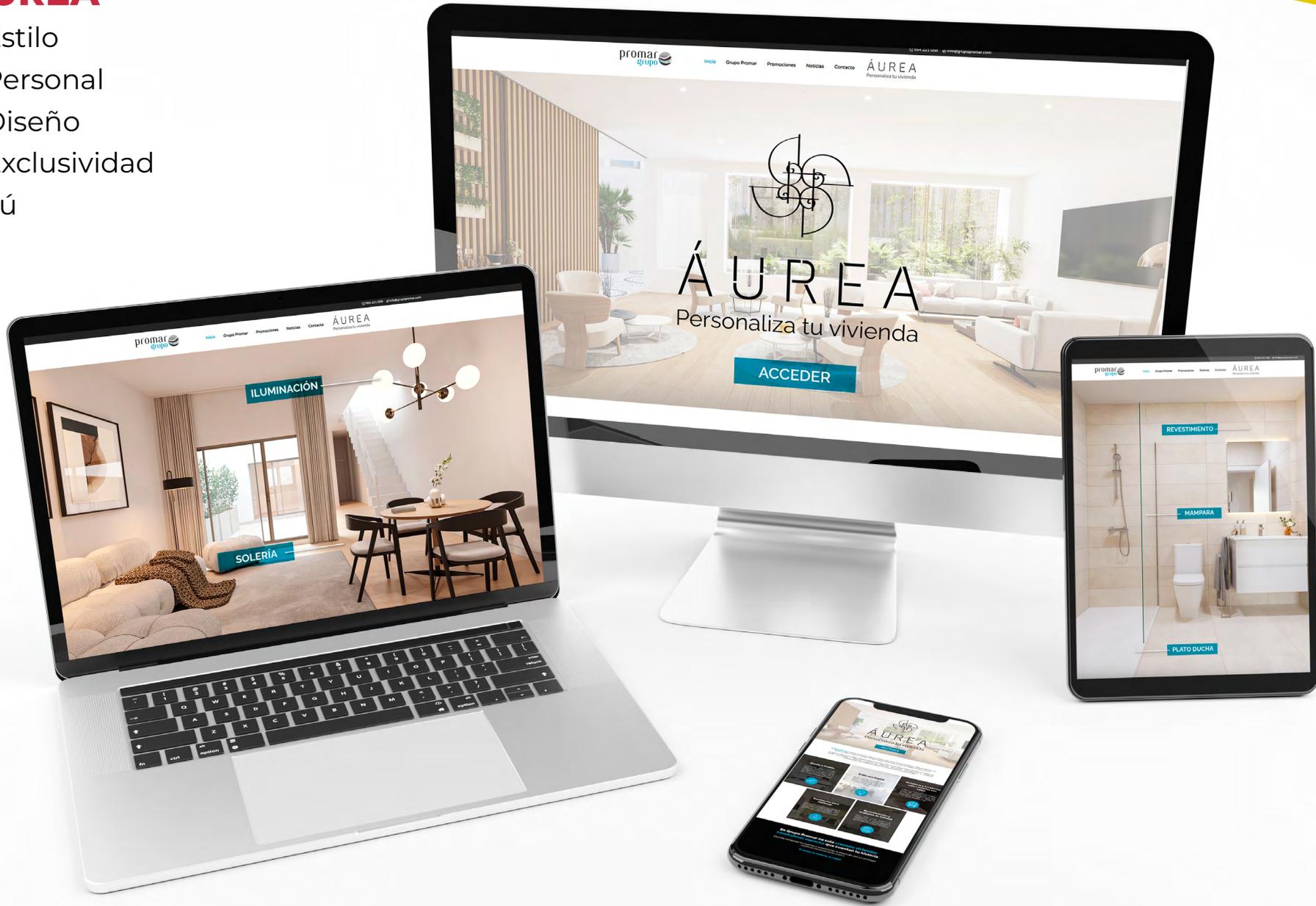
Infografías sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. La representación de los espacios, fachadas y zonas comunes es ilustrativa y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos.

El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.

Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido por las normas de carácter estatal o autonómico.

ÁUREA

- + Estilo
- + Personal
- + Diseño
- + Exclusividad
- + Tú



info@grupopromar.com

Tel. 954 221 058



Gestiona y comercializa:

