

JARDINES  
DEL MARÍN  
SALAMANCA



# índice

JARDINES DEL MARÍN

ENTORNO

DISEÑO

CALIDADES

PLANOS

GESTIÓN





# Jardines del Marín

Tu vida  
comienza aquí

**Jardines del Marín** es un proyecto de viviendas en Salamanca en un entorno donde se combina a la perfección la tranquilidad de vivir en un entorno residencial y natural con la proximidad a la ciudad.

Se plantea como una edificación moderna y sostenible con un diseño sutil, de formas suaves, sugerentes y ondulante que se inspira en la curvatura del río Tormes. Las viviendas destacan por su luminosidad y su doble orientación.

Las zonas comunes han sido diseñadas con detalle y forman parte de la exclusividad de la promoción. La urbanización cuenta con amplias zonas verdes con jardinería y arbolado, piscina privada con área de solárium, zona de juegos infantiles y pista de pádel.

En este proyecto hemos combinado diseño, ubicación, calidad y exclusividad y cuidado hasta el mínimo detalle para ofrecer un alto estándar en ahorro y confort.

En SERPROCOL potenciamos la calidad y el diseño. Por ello **Jardines del Marín** está pensada un amplio programa de personalización para que tu hogar sea único, propio e individual.





# entorno



El Marín es un barrio residencial que crece paralelo al río Tormes. El paso del río y las amplias zonas verdes, como, por ejemplo, el parque botánico Huerta Otea y el parque Juan Tenorio que favorecen la práctica deportiva al aire libre, lo hacen el sitio ideal para disfrutar de un entorno natural pero muy próximo a la ciudad.

Tu casa en Jardines del Marín te permitirá disfrutar de la naturaleza, a la tranquilidad, el deporte sin renunciar a las ventajas de la ciudad ya que en apenas diez minutos podrás estar en cualquier lugar gracias a sus rápidas conexiones.



La promoción de viviendas Jardines del Marín se encuentra integrada dentro del proyecto Tormes+ una estrategia de desarrollo urbano sostenible ideada para revitalizar las riberas con diferentes tipos de equipamientos y servicios: carril bici, instalaciones deportivas, centros de interpretación y de fomento de empleo, un jardín botánico, áreas de práctica deportiva, recinto para espectáculos y áreas ajardinadas, entre otras.

Algunas de estas actuaciones ya han sido ejecutadas como la pasarela peatonal sobre el río, un centro deportivo o el corredor verde.



# Accesos

El Marín delimita al norte con la avenida Fernando Pessoa, al sur con la ribera del Tormes, al este con la calle Fray Bernardino de Sahagún y al oeste con las autovías A-62 y A-66.

Este acceso oeste facilita la salida de la ciudad para alcanzar tanto otros puntos de la ciudad como otras poblaciones mediante transporte privado.

El transporte público lo proporciona la línea 13 de autobús urbano con importantes paradas próximas a núcleos de interés de la capital.



# diseño



## El triunfo del confort

**Jardines del Marín** es un residencial de 96 viviendas repartidas en dos bloques enfrentados entre sí con dos portales cada uno.

Se trata de viviendas de 2 y 3 dormitorios todas ellas con doble orientación. Esta distribución pasante favorece la ventilación cruzada, lo que permite mantener las diferentes estancias mejor refrigeradas y, de esta forma, se favorece el ahorro energético y el confort en el interior de la vivienda.

Las grandes ventanas proporcionan viviendas exteriores muy luminosas y la distribución interior está pensada para optimizar los espacios.

Las zonas comunes se disponen en el espacio central entre los edificios. Comprenden zonas deportivas, área infantil, piscina, todo ello, rodeado de amplios jardines y zonas verdes .

**Jardines del Marín** está situada en la zona de El Marín, una de las zonas con más proyección de la ciudad, con una ubicación estratégica próxima a la A62 que facilitan la conexión con otros puntos de la ciudad y la entrada y salida de la misma.







## Las notas de los arquitectos

El proyecto Jardines del Marín se inspira en la curvatura del río Tormes que con su forma ondulante ha condicionado un urbanismo sinuoso, en la zona de ensanche más moderna de Salamanca.

Todas las fachadas se contagian de formas suaves y sugerentes que se reflejan en sus fachadas, especialmente en sus remates.

Bloques abiertos, viviendas con doble orientación con grandes ventanales, una fachada clara y luminosa, unas generosas zonas comunes y ajardinadas, con la mirada puesta en el río, en su generoso entorno verde, abriendo la Salamanca histórica a la ciudad moderna que crece y se extiende, y que por ello se permite una arquitectura contemporánea, equilibrada, sostenible y adaptada al entorno.

Para Touza Arquitectos es un honor poder hacer un proyecto de esta envergadura en una ciudad emblemática e histórica, de las manos expertas de SERPROCOL.

*Julio Touza, arquitecto*

# calidades

## La combinación de funcionalidad y estilo

**Jardines del Marín** es un proyecto que destaca por su modernidad y frescura y esas características están reflejadas en una memoria de calidades selecta donde se pretende conseguir una combinación de estilo y funcionalidad.

Además, las posibilidades de personalización en el interior de las viviendas completan nuestro principal objetivo: **hacer de tu hogar un lugar único.**



### CARACTERISTICAS GENERALES

Cimentación de hormigón armado según Estudio Geotécnico y Normativa. Muros perimetrales mediante pantalla de pilotes, gunitando el espacio entre pilotes y disponiendo cámara bufa al interior. Presolera de hormigón se compondrá de una presolera de 15 cm e irá armada y se realizará sobre un enchachado de grava previo de 15 cm de espesor (interponiendo entre medias una lámina de polietileno), previa compactación del terreno existente. Capa final de rodadura de 8 cms con acabado pulido mecánicamente con cuarzo gris.

Estructura monolítica de hormigón armado en pilares, forjados, vigas y losas según normativa vigente. Losa de hormigón en rampas de garajes y en formación de escaleras.

Cubierta plana de carácter invertido; constituida por: imprimación oxiasfáltica previa, capa de hormigón celular de espesor medio 12 cm, en formación de pendientes, tendido de mortero de cemento 1/6, M-40 de 2 cm. de espesor para regularización, impermeabilización bicapa compuesta por imprimación asfáltica, de 4 kg/m<sup>2</sup> machihembradas de aislamiento de poliestireno extruído, fieltro geotextil de 150 gr/m<sup>2</sup> de separación, incluso remates de cazoletas y levantado perimetral de la impermeabilización sobre los petos. Extendido de capa de 5 cm. de grava limpia de canto rodado 20 mm, excepto en los pasos de mantenimiento de las instalaciones de cubierta donde se realizarán caminos de acceso a base de hormigón poroso.

Aislamiento de fachadas mediante sistema Ecosec o similar y doble placa de lana mineral (4+4 cms).

Aislamiento acústico a ruidos de impacto tipo fompex de 5 mm en forados. Bajo pavimento de viviendas y zonas comunes. Bajantes insonorizadas verticales a su paso por las viviendas.



Red separativa de pluviales y fecales. Red colgada de fecales y pluviales con tuberías de PVC. La recogida final de aguas será enterrada, incluyendo arqueta separadora de grasas y equipo de bombeo en sótano -2.

Se proyectan ascensores automáticos, autopropulsados, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta. La cabina de ascensor tendrá capacidad para minusválidos. El ascensor comunicará directamente con las plantas de garaje, el portal y las plantas de viviendas, y estará adaptado en dimensión, mecanismos y servicios para su uso por personas con movilidad reducida.

#### **ALBAÑILERÍA GENERAL. FACHADAS**

Cerramiento de fachada compuesto por ladrillo cara vista hidrofugado 1ª calidad llagueado con mortero de cemento color claro y trasdosado en su interior con mortero hidrófugo sistema Ecosec o similar con doble placa de lana mineral (4+4 cms); trasdosado con tabiquería interior en doble placa de fibra de yeso 15+15 tipo Pladur.

Particiones interiores en tabiquería de Pladur. Entre viviendas y estas con zonas comunes, se dispondrá un sistema "multicapa" del alto aislamiento acústico formado por fábrica fonorresistente enfoscada a ambas caras, aislamiento de 4 cms de lana mineral y doble tablero de fibra de yeso tipo Pladur.

Falsos techos de escayola en cocinas, baños, distribuidores y en zonas puntuales necesarias. Falso techo de escayola con dextrina en soportales exteriores, terrazas y tendederos.

#### **REVESTIMIENTOS Y PINTURA**

Solado de viviendas con tarima estratificada AC4 tabla "ancha" excepto en cuartos húmedos donde irá baldosa de gres.

Alicatado de baños y cocinas con plaqueta cerámica pegada con cemento cola a la tabiquería.

Solado de terrazas con gres de exteriores. Solado de zonas comunes bajo rasante, cuartos de instalaciones y trasteros con baldosas de gres.

Solado de zonas pasillos y distribuidores comunes sobre rasante con granito de importación.

Peldaños de escaleras de zonas comunes de granito de importación.

Solado de gres de exteriores en urbanización combinado con zonas de hormigón impreso.

Albardillas metálicas o piedra artificial según ubicación.

Solado de garaje de sótanos con pavimento continuo de hormigón con cuarzo pulido.

Pintura plástica lisa suave en paredes de viviendas.

Pintura plástica lisa suave o blanca mate en techos de viviendas, incluso en zonas húmedas.

Pintura plástica lisa blanca en cuartos de instalaciones.

Pintura de señalización de plazas de garaje y numeración.

Pintura plástica dos colores en zócalo de sótano.

Pintura temple liso blanco en verticales y horizontales de trasteros y cuartos de instalaciones.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Ejecutada según Reglamento Electrotécnico y normas específicas de la Compañía Suministradora.

Se dispondrá de red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande tipo BTicino o calidad equivalente.

En escaleras y portales, se colocarán detectores de presencia y temporizadores como complemento de ahorro energético. Se dejarán instaladas luminarias en todas las terrazas de las viviendas.

Así mismo, en zonas comunes de planta baja y pisos se colocarán downlights empotrables, mientras que en sótanos será luminarias fluorescentes, estancas, garantizando así el bajo consumo y la eficiencia lumínica.

Para el alumbrado de emergencia en sótanos y elementos comunes sobre rasante se colocarán luminarias autónomas estancas. La urbanización interior se iluminará por medio de balizas bajas y farolas de báculo recto preferentemente equipadas con activador fotovoltaico y luminarias de bajo consumo.

Todas las viviendas dispondrán de red de teléfono de TV y FM. La instalación de teléfono será entubada y empotrada con puntos de toma en el salón-comedor, en dormitorio principal y en cocina. Todas las viviendas dispondrán de videoportero, incluyendo telemando por accionamiento para la apertura de cuartos de portal.



## **CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA**

La puerta de entrada blindada con bisagras bulonadas antipalanqueta y cerradura de seguridad.

Al interior de las viviendas, se disponen puertas de paso en hoja de tablero macizo rechapadas en haya. Tendrán herrajes de cierre y seguridad, cromados. Dispondrán de condensa en cuartos de baño y aseo.

Las puertas de acceso a salón-comedor, irán vidriadas con un plafón central de vidrio de seguridad 3+3.

Los armarios serán "compactos" tipo Block con puertas de haya vaporizada a juego con las puertas de paso estando forrados y panelados interiormente, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

Las ventanas serán de aluminio lacado en color gris, con Rotura de Puente Térmico y garantizando una transmitancia acorde con las exigencias del Código Técnico.

En aquellas estancias en las que las ventanas sean hasta el suelo, el vidrio inferior será de seguridad, del tipo Stadip (4+4/12/4) en el resto se utilizará doble acristalamiento del tipo 6/12/4.

Las persianas, enrollables, serán de aluminio con poliuretano inyectado, lacadas en el mismo tono que la carpintería de las ventanas. El sistema de capialzado incorpora la ventilación exigible por el Código Técnico de Edificación garantizando renovaciones del aire exterior y con el fin de evitar condensaciones en las viviendas.

Las puertas de acceso a los portales serán de acero y chapa, pintadas, con grandes paños de vidrio Stadip 4+4, y zonas de vinilo opal que marque referencia fundamentalmente hasta los 60 cms de altura evitando accidente por la transparencia del vidrio.

## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

La distribución de agua caliente y fría se hará en tubo de polietileno multicapa de los diámetros correspondientes, aisladas las de agua caliente sanitaria y calefacción, para evitar pérdidas calorífugas.

Las bajantes se encuentran insonorizadas en su paso por las viviendas. La red de desagües en tubería de PVC, con botes sifónicos del mismo material.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco, contando los inodoros con mecanismos de doble descarga para ahorro de consumo de agua.

La grifería será cromada y monomando con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo.

## INSTALACIONES Y CLIMATIZACIÓN

Las viviendas incorporan preinstalación de aire acondicionado. Se incluye: conexión de líneas eléctricas y líneas para gas frigorífico a través de patinillos practicables. En cubierta se dispondrán bancadas antivibratorias para la futura instalación de las unidades condensadoras.

Se adopta el sistema de calefacción centralizada, mediante la colocación de grupos térmicos compuestos por caldera de baja temperatura.

El sistema de calefacción se distribuirá desde los cuartos de calderas a todas las viviendas, incluyendo contador individual para el consumo diferenciado de cada vivienda.

La red interior de las viviendas, será de tubería reticular bicapa y los radiadores serán en aluminio. En los baños se procurará la colocación de un radiador toallero.

Se proyecta suministro de gas natural para dar servicio al cuarto de calderas. Habrá suministro de gas para la caldera comunitaria

El edificio dispondrá de sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, central de alarma y elementos de extinción fijos y móviles.



La instalación de ventilación de las viviendas se realizará mediante un sistema de ventilación mecánica controlada, con aireadores en ventanas de dormitorios y salón, extracción en baños y cocinas y columnas de extracción verticales con un extractor por portal.

## ZONAS COMUNES

Piscina comunitaria de medidas aproximadas de 15 metros x 6 metros, zona de juegos infantiles y pista deportiva.

Ajardinamiento general, incluyendo tierra vegetal, mantillo, plantaciones de flor y árboles.

## PERSONALIZACIÓN

Hemos seleccionado un programa que te va a permitir personalizar tu hogar como siempre has deseado para que lo sientas tuyo desde el primer día.

La elección de materiales, cambios en la distribución de la vivienda para adaptarla a tu estilo de vida, últimas tendencias en decoración... un amplio abanico de posibilidades que podrás seleccionar según tu estilo para conseguir que tu casa lleve tu esencia.

**DISTRIBUCIÓN**  
**ALICATADOS**  
**ILUMINACIÓN**  
**SUELOS**  
**CARPINTERIA**  
**PINTURA**  
**SANITARIOS**

# planes para



**Jardines del Marín** es una promoción de vivienda protegida en régimen general.

A unos precios irrepetibles, nunca antes había sido tan fácil la compra de una vivienda.

Gracias a las facilidades de pago que presenta el régimen de cooperativa, podrás adquirir tu vivienda con unos ahorros del 10-15% del precio y unas cómodas mensualidades por debajo del precio de alquiler de la zona.

Si compras tu casa en **Jardines del Marín** podrás participar en las decisiones que conllevan la construcción de tu hogar.

Para ello, te acompañamos y prestamos asesoramiento desde el momento en el que adquieres de tu vivienda hasta que subrogues el crédito hipotecario y se entreguen las llaves.

**Ven a informarte. Te enamorarás de la vivienda.  
Te convencerán las condiciones.**

Vivienda Tipo 1

**3 dormitorios** Plaza de

Garaje y Trastero

desde **152.055,00 €**

IVA no incluido



Vivienda Tipo 2

## 3 dormitorios

Plaza de Garaje y Trastero

desde **146.243,00 €**

IVA no incluido



Vivienda Tipo 3

## 2 dormitorios

Plaza de Garaje y Trastero

desde **126.945,00 €**

IVA no incluido



Vivienda Tipo 4

## 2 dormitorios

Plaza de Garaje y Trastero

desde **122.915,00 €**

IVA no incluido



AVISO: Todas las infografías, memorias de calidades, superficies y planos que contiene este dossier son de carácter informativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones durante la realización del proyecto y la ejecución de la obra por razones técnicas, jurídicas o comerciales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de la calidad. El mobiliario expuesto es meramente orientativo, incluido el mobiliario de cocinas y baños. Toda la información exigida en el RD 515/1989 de 21 de abril, sobre Protección a los Consumidores en cuanto a la Información a Suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas, se encuentra a disposición de nuestros clientes en nuestras oficinas ubicadas en Madrid, en la calle Juan Hurtado de Mendoza, 5 de Madrid

# gestión

**SERPROCOL** es una empresa dedicada a la gestión y promoción de proyectos inmobiliarios residenciales con una experiencia acumulada de más de 30 años.

Realizamos la gestión integral de todo el proceso de promoción desde la financiación y construcción hasta la comercialización y servicio post-venta.

Prestamos asesoramiento y actuamos como interlocutor del cliente, a quien acompañamos desde el momento de la adquisición hasta la subrogación del crédito hipotecario y entrega de la vivienda.

Creemos en el modelo de cooperativa ya que, a la vez que optimiza el producto para el comprador, maximiza los beneficios de vendedores de suelo o de inversores.

De esta forma, hemos reinventado la gestión cooperativa con un modelo propio que nos ha servido para ganarnos la confianza de un importante número de personas que, a día de hoy, disfrutan de las viviendas gestionadas por SERPROCOL.





## Nuestras cifras

Hemos cerrado  
el ciclo 2012-2017  
con importantes  
hitos conseguidos



**1.000**

viviendas desarrolladas



**300**

millones gestionados



**578**

viviendas entregadas

## Nuestro modelo de gestión

Cooperativas formadas por equipos altamente cualificados y con dilatada experiencia en la gestión cooperativa y desarrollo de viviendas.

Información permanente y detallada a través de medios de comunicación propios para que el cooperativista esté permanentemente informado de la situación de su proyecto y evolución.

Trato personalizado durante el proceso y búsqueda de la participación activa del socio.

Control técnico gracias a la figura del Project Manager.

Seguridad y garantías desde el depósito de cantidades iniciales mediante avales o pólizas de fianzamiento



JARDINES  
DEL MARÍN  
SALAMANCA

Juan Hurtado de Mendoza, 5  
28036 Madrid

**Fijo** 910 885 221  
**Móvil** 638 327 226

[www.jardinesdelmarin.com](http://www.jardinesdelmarin.com)

SERPROCOL