

# MARINE HILLS BY TM 1ª FASE

Costa del Sol / Estepona (Málaga)

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

La cimentación se diseñará dependiendo del bloque mediante cimentación profunda de pilotes de hormigón armado y zapatas arriostradas en hormigón armado, conforme a las prescripciones y recomendaciones dictadas por el informe geotécnico realizado cumpliendo la normativa estructural vigente.

### ESTRUCTURA

El sistema estructural se compone de pilares de hormigón armado de sección rectangular y forjados reticulares o losa maciza de hormigón en escaleras y elementos singulares, cumpliendo totalmente con la normativa vigente. Se dotará a la edificación de red de toma de tierra en cada bloque.

### CUBIERTA

Cubierta plana transitable en los solárium con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico según requerimientos de normativa, y acabado en pavimento de gres antideslizante apto para exteriores. Resto de cubiertas destinadas a uso técnico con impermeabilización con lamina asfáltica, aislamiento térmico según requerimientos de normativa y terminación en grava.

La cubierta del bloque 4 dispone de cubierta plana no transitable con formación de pendientes, impermeabilización, aislamiento térmico y superficie con acabado de grava y césped artificial, con acceso desde zonas comunes para mantenimiento.

### FACHADA

La edificación se enclava en la pendiente, aterrazándose por una serie de plataformas que relacionan y vinculan los diferentes volúmenes, que se distinguen por grandes terrazas enmarcadas por volúmenes a modo de pórticos que sigue las formas del entorno natural, rematadas con barandillas de vidrio que permiten vistas continuas a la urbanización y/o el mar dependiendo la ubicación de la vivienda. Parte de las terrazas de la planta ático y de viviendas frontales de planta -1 van cubiertas con pérgolas que filtran la luz, mientras que en las plantas bajas disponen de porches cubiertos y terrazas descubiertas otorgando al conjunto un carácter de amplitud y líneas modernas. Dependiendo de la tipología de vivienda, las terrazas cuentan con jardineras individuales con riego por goteo con programador.

El acabado de la fachada se realiza mediante enfoscado de mortero de cemento y pintura plástica apta para exteriores, combinando colores según diseño. Algunos volúmenes de la edificación se destacarán mediante la colocación de revestimiento cerámico que otorga calidad al conjunto, así como en núcleos de escaleras se destacarán mediante la colocación de celosías metálicas lacadas de color similar a la calidad al conjunto.

La fachada está compuesta por dos hojas de cerramiento con aislamiento intermedio: hoja exterior ladrillo cerámico; aislamiento térmico según requerimientos de normativa; hoja interior mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de

acero galvanizado.

## **ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO**

La separación entre viviendas se compone de placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca, y separación intermedia mediante hoja metálica.

La tabiquería interior de cada vivienda se ejecuta también mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico intermedio.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto, el suelo de viviendas de planta baja (tipos A0, B0, C0, H0, G0, T0, K0, L0, R0 y S0) y suelo de viviendas con jardín (tipos E0, F0, J0, I0, M0, N1, N2, O1, O2, P1 y P2) cuentan con aislamiento térmico mediante poliestireno extruido.

## **REVESTIMIENTO INTERIOR**

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (\*posibilidad de elección de colores). Falso techo de toda la vivienda con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica.

El baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) dispone de falso techo registrable de placas de escayola con perfilera metálica vista para mantenimiento de la máquina de climatización.

## **SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR**

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

## **SOLADO Y ALICATADO INTERIOR**

Solado de gres porcelánico de gran formato en toda la vivienda. En baños se dispone de alicatado de gres, mientras que en cocina se combinan parcialmente los paramentos pintados o alicatados, otorgando al conjunto una imagen integrada y actual.

(\* Posibilidad de elección de alicatados y solados).

## **CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR**

Carpintería exterior de perfiles de PVC de altas prestaciones, con doble acristalamiento con cámara de aire. Se dispone de persianas de lamas de aluminio con aislamiento térmico acabadas en el mismo color que la carpintería con accionamiento motorizado mediante pulsador.

Las viviendas de todos los bloques sobre rasante cuentan con puerta de salida a galería, corredera o abatible (según tipología) y acristalamiento traslucido de seguridad con cámara de aire. Los baños de las viviendas ático-duplex, que tienen ventilación natural, disponen de ventana oscilo-batiente con acristalamiento traslucido.

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, cerradura de seguridad y mirilla. Acabada en la cara exterior con tablero hidrolacado en el mismo color que las carpinterías e interior con la misma terminación de las puertas de paso interiores.

Terrazas según diseño del edificio con peto de fábrica y barandillas mediante vidrios de seguridad sobre perfiles y montantes de acero inoxidable, con una altura de seguridad cumpliendo con la normativa vigente.

## **CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR**

Puertas de paso interiores lacadas con hoja de altura 210 cm, alma maciza, bisagras de pala y cierre amortiguado con



burlete de goma en el marco (\*posibilidad de elección de acabados sin coste según catálogo de personalización).

Todos los dormitorios cuentan con armarios empotrados con puertas correderas (excepto los armarios vestidores de los tipos E0, E1, E2, F0, F1, F2, I0, I1, I2, J0, J1, J2 y Q2 que disponen de puerta corredera en su entrada). Las puertas de los armarios están lacadas (igual a puertas de paso), forradas interiormente con melamina textil, disponen de cajonera con autocierre, baldas, altillo y barra.

Los trasteros interiores de las viviendas dispondrán de cerradura.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado.

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de resina acabado pizarra de dimensión variable y con mampara integrada.
- Grifería de ducha empotrada.
- En baño principal, ducha con rociador de techo.
- Cisternas empotradas en aseo y baños.
- Grifería y aparatos sanitarios de alta calidad.
- Grifería de lavabo ecoeficiente tipo monomando.
- Tapa de inodoro ABS amortiguada con sistema Click-off.
- Muebles de lavabo suspendido, con espejo e iluminación de led en el aseo y los cuartos de baño.
- En los áticos y viviendas de tres y cuatro dormitorios, se dispondrán de mueble de lavabo con doble seno, con espejo e iluminación de led.
- Instalación de evacuación de aguas con sifones realizada con tubería de PVC de material homologado.

## VENTILACIÓN

Ventilación de toda la vivienda incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.

## ELECTRICIDAD

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 calidad, con regulador de intensidad de luz en el salón comedor.

Iluminación exterior perimetral en viviendas de plantas bajas.

Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios, porche, terraza y solárium. Tomas datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

## CERRAJERÍA

En elementos del conjunto tales como cerramiento de la urbanización, cancelas de entrada a jardines privados en viviendas y en entradas a playa piscina.



## COCINA

Totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta techo, cajones de autofreno y campana extraíble.

Según tipología de la vivienda, la cocina dispone de una isla o península de gran tamaño y encimera de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar) con fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera con vuelo hacia el salón formando barra (\*Posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera).

Grifería de fregadero monomando ecoeficiente de primera marca (Hansgrohe o similar).

Se dispondrá iluminación LED bajo mueble alto.

Revestimiento de la pared frente a encimera con alicatado cerámico (\* Posibilidad de elección de alicatados)

Dispone de espacio de integración para lavavajillas y frigorífico y columna de integración para horno convencional y microondas según tipo. Se incluyen los siguientes electrodomésticos: campana, horno, frigorífico, placa de inducción, lavavajillas, microondas y lavadora en galería.

## GALERÍAS

Las galerías están integradas dentro de la viviendas y serán de dos tipos:

- Las que dan al exterior (tipos A, B, C, D, H, K, L, G, Q, S, R, T, N, O y P) que disponen de ventana y puerta de paso con vidrio.
- Las interiores (tipos E, F, J, I y M) que no disponen de ventana y su puerta de paso no tiene vidrio.

Con punto de luz, instalación para lavadora y secadora, sistema de aerotermia con acumulador de 190 litros. Paredes interiores acabadas con pintura.

## CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA

Instalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos. La unidad exterior o bomba de calor de aerotermia está situada en cubierta o en fachada secundaria (según tipología), la unidad interior se sitúa en el falso techo del baño secundario, el termostato de control está ubicado en salón comedor.

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

En los áticos, las viviendas de tres y cuatro dormitorios disponen de calefacción por suelo radiante en toda la vivienda usando la bomba de calor de aerotermia, el termostato de control está ubicado en salón comedor. Aunque, en los baños de todas las viviendas (2, 3 y 4 dormitorios) se colocará suelo radiante eléctrico.

## TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, polaco, inglés y alemán.

Acceso de las viviendas a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica de acuerdo a la normativa vigente.

## WIFI

Instalación de router WI-FI montado en salón.

Servicio de red WI-FI comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la urbanización.

## JARDINES DE USO PRIVATIVO

Las terrazas descubiertas de planta baja (tipos A0, B0, C0, H0, G0, T0, K0, L0, R0 y S0) disponen de preinstalación de jacuzzi y están realizadas mediante césped artificial. Delimitadas con peto de fábrica y barandillas de vidrio de seguridad sobre perfiles y montantes de acero inoxidable, y separación entre jardines mediante una jardinera perimetral que alberga seto de ciprés dotado de riego de goteo con programador y grifo.

Los jardines de las viviendas (tipos E0, F0, J0, I0 y M0) situadas en plantas -2 y 3 (según el bloque) están realizados mediante césped artificial. Estos jardines están delimitados por muro de fábrica y verja metálica con seto de ciprés en su perímetro dotado de riego de goteo con programador y grifo. Disponen de cancela metálica para salida directa a la urbanización. Separación entre jardines mediante seto de ciprés a ambos lados, con riego por goteo con programador.

## APARCAMIENTOS

El aparcamiento de las viviendas de los bloques 1, 2 y 3 se organiza en 2 plantas de sótano ubicados bajo dichos bloques, ambos con accesos diferenciados donde se distribuyen las plazas de aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y zonas comunes.

Todas las viviendas cuentan con al menos 1 plaza de aparcamiento y un trastero, cercanos a los núcleos de escaleras y ascensores.

Los aparcamientos, disponen rampa de acceso vehicular diferenciadas con puerta de apertura automática mediante mando a distancia y espejos donde sea necesario mejorar la visibilidad, además de un cómodo acceso peatonal mediante escaleras y ascensor desde las diferentes plantas de viviendas de todos los bloques.

En sótanos, el cerramiento de garaje se realiza mediante muro de hormigón armado sobre el que se dispone la correspondiente pintura de señalización, impermeabilizado y con pavimento de hormigón fratasado.

Todas las plazas de aparcamiento en sótano disponen de canalización para preinstalación de toma eléctrica, facilitando la futura instalación de punto de carga para coche eléctrico en estas plazas.

Dispone de todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

## SOLARIUM PRIVADO

Todas las viviendas ático, excepto los del bloque 4, contarán con solárium con acceso directo desde la vivienda a través de escalera privada. Disponen de salida a solárium mediante techo motorizado.

Los solárium cuentan con:

- Conjunto de barbacoa que incluye estantes, fregadero, grifo e instalación para pequeño frigorífico.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Enchufe eléctrico y toma de TV e iluminación.
- Preinstalación para Jacuzzi.
- Armario bajo para enseres.

## URBANIZACIÓN



El residencial se desarrollará en dos fases constructivas independientes según se indica en los planos comerciales. La fase 1 incluye los bloques del 1 al 9 y la fase 2 desde el bloque 10 hasta el 12. Las zonas de uso común serán compartidas entre ambas fases.

En la fase 1 está dividida en dos subfases constructivas independientes. La subfase 1 incluye los bloques 1A, 1B, 2A, 2B, 3A y 3B, portal de acceso, acceso secundario con ascensor, sótano -2 y -3, amenities sobre rasante, zonas de jardines y juegos infantiles. La subfase 2 consta de los bloques 4A, 4B, 5A, 5B, 6, 7, 8 y 9, siendo los cuatro últimos bloques, agrupaciones de villas pareadas. La fase 2 se encuentra en definición.

Las edificaciones se elevan sobre la urbanización generando taludes y plataformas ajardinadas que se adaptan a la orografía del terreno, permitiendo vistas al horizonte del mar y hacia la montaña desde algunos de los diferentes niveles. La urbanización se ajardinará con una gran variedad de plantas autóctonas, donde destacan las plantas aromáticas, plantas tapizantes con flores, palmeras y otros tipos de plantas característicos del clima mediterráneo. Todos los jardines cuentan con una red de riego automatizada, iluminación y mobiliario urbano.

El residencial contará con tres entradas peatonales, la principal en la parte norte y dos secundarias al este y sureste respectivamente. La entrada peatonal principal destaca por el portal de acceso con videoportero y control mediante garita de seguridad. Al acceder a través de este pórtico, la sala polivalente y zona de juegos infantiles con fuentes decorativas. La entrada situada al este dispone de cancela con acceso a escaleras y un ascensor que comunican con los niveles de: pista de pádel, coworking, gimnasio y spa, y zona de playas de piscina.

Cuenta, además, con tres accesos rodados, dos de ellos al norte por los que se accede a los aparcamientos subterráneos bajo los bloques 1A, 1B, 2A, 2B, 3A y 3B y al este otro acceso vehicular a los aparcamientos subterráneos bajo los bloques 4A, 4B, 5A, y 5B.

El trazado de los caminos sigue unas pendientes que se adaptan a la orografía y escaleras que comunican las distintas plataformas rodeadas de jardinería.

La urbanización estará totalmente vallada en su perímetro con muro y/o muro de fábrica y cerrajería metálica, con instalación de sistema de seguridad perimetral con cámaras de video vigilancia en circuito cerrado de Televisión. Los distintos niveles y plataformas se conforman con muros de contención y muros escolleras.

La promoción cuenta con descalcificador general automático de agua de tipo volumétrico, mediante resinas intercambiadoras de iones.

La urbanización cuenta con un sistema de señalética que indica la localización de las amenities, así como la identificación de las viviendas, trasteros y aparcamientos.

El residencial dispone de las siguientes amenities en la fase 1:

#### - Zona de Piscina

En las zonas delimitadas frente a los bloques 1A, 1B, 3A y 3B, por la geometría y la orografía de la parcela, se ubican respectivamente la piscina de verano junto con la piscina infantil (bloque 1A y 1B) y la piscina climatizable con los jacuzzis climatizados (bloque 3A y 3B).

Ambas zonas de piscinas disponen de zona de playa con pavimento antideslizante alrededor de las piscinas y zona de césped natural, dotada de duchas climatizables, tumbonas, sombrillas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con barandilla metálica y cancelas de entrada. El recinto dispondrá de:

? Piscina climatizable una superficie aproximada de lámina de agua de 150 m<sup>2</sup>, y una profundidad entre 110-150 centímetros, revestida con gresite y con iluminación interior. Borde infinity con vistas a zonas comunes y al mar. Dispondrá de manta térmica. El tratamiento del agua de la piscina se realiza mediante cloración salina.



? Piscina de verano una superficie aproximada de lámina de agua de 180 m<sup>2</sup>, y una profundidad entre 110-150 centímetros, revestida con gresite y con iluminación interior. El tratamiento del agua de la piscina se realiza mediante cloración salina.

? Piscina Infantil de Chapoteo con una superficie aproximada de lámina de agua de 18 m<sup>2</sup> y una profundidad de 30 centímetros, terminada interiormente con gresite e iluminación interior. Diseñada para el baño de los niños más pequeños. El tratamiento del agua de la piscina se realiza mediante cloración salina.

? Zona de juegos infantiles con chorros de agua junto a piscina infantil, integrados en el pavimento de gresite de aproximadamente 10 m<sup>2</sup>.

? Dos jacuzzis climatizados con iluminación interior ubicados junto a la piscina climatizada, con capacidad para 5/6 personas, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire a presión, proporcionando una sensación de relax, calidad del masaje y funciones terapéuticas.

? Aseos ubicados en zonas comunes las plantas -3 de los bloques 1 y 3, accesible desde zonas comunes de paso a la playa de piscina, dispone de aseos accesibles para hombres y mujeres.

? 2 Playas de piscina, una de ellas incluye la piscina de verano e infantil y la otra incluye la piscina climatizable y los jacuzzis. Ambas están en un recinto vallado y con pavimento de hormigón impreso antideslizante alrededor de las piscinas, dispone de un acceso principal junto a la urbanización y duchas agrupadas. Las playas de piscina cuenta con parte de césped natural y con diversidad de plantas naturales y árboles que le da un carácter fresco y mediterráneo además de amplias vistas, iluminada y provista de riego por goteo/aspersión. Dispondrán de tumbonas y sombrillas para el disfrute del baño.

- Zona verde ajardinada, ubicada por toda la urbanización dispone de diversidad de plantas naturales y árboles que le da un carácter fresco y mediterráneo, dotado con mobiliario, zonas de sombra, iluminada y provista de riego por goteo/aspersión.

#### - Zonas infantiles

Ubicadas una de ellas junto al acceso principal y la otra entre los bloques 2A y 3A, de 25 m<sup>2</sup> con suelo acabado de caucho, dotadas de variedad de elementos de juegos para niños de distintas edades.

#### - Gimnasio

Ubicado en las zonas ajardinadas y aprovechando los desniveles buscando vistas al mar, se sitúa sobre la zona de pista de pádel, junto al ascensor, con una sala de ejercicios con superficie útil aproximada de 60 m<sup>2</sup>, equipada con TV, un completo juego de máquinas para entrenamiento de cardio, fuerza y flexibilidad.

#### - Spa

Ubicado junto al gimnasio, equipado con sauna, sala de tumbonas calientes con zona de duchas y chorros para terapias con agua.

#### - Sala Coworking

Ubicado junto al gimnasio con una superficie útil aproximada de 30 m<sup>2</sup>, con vistas panorámicas al entorno. Está equipado interiormente con puestos fijos y flexibles de mesas y sillas de estudio que permite un espacio cómodo para el trabajo colaborativo, teletrabajo o como sala de estudio. Dotado con conexión wifi.

#### - Sala multiusos

Ubicado junto al acceso principal con una superficie útil aproximada de 80 m<sup>2</sup>, con vistas a las zonas ajardinadas comunes. Está equipado interiormente con zona de barra y fregadero.



- Pista de pádel

Ubicado cerca del acceso peatonal secundario situado al este, ubicada estratégicamente en la orografía del terreno. Está conectada con el resto de la urbanización y amenities a través de escaleras y ascensor, para garantizar la accesibilidad.

- Garita de seguridad

Ubicado junto al acceso principal con una superficie útil aproximada de 4 m2, donde estarán centralizadas las cámaras de video vigilancia.

- Almacén comunidad

Dispone de un cuarto de almacén para mantenimiento y limpieza de la comunidad de unos 25 m2 de superficies ubicado en sótano.

## ZONAS COMUNES

El conjunto residencial se compone de bloques de 3 alturas bajo y sobre rasante. Cada uno de los bloques cuenta con varios núcleos de escalera con ascensor/es que conectan las viviendas con el sótano de aparcamiento y con la planta baja. Los ascensores disponen de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, conexión telefónica, iluminación LED y cabinas con capacidad para 6 personas. Los bloques se encuentran a su vez comunicados exteriormente por corredores o caminos internos de la urbanización que simplifican el acceso y recorrido a todas las viviendas desde las distintas zonas.

El solado de escaleras comunes se realiza mediante gres porcelánico antideslizante de primera calidad, mientras que los caminos de conexión entre los distintos bloques de la edificación mediante hormigón impreso.

El revestimiento interior de las paredes de zonas comunes se realiza mediante enfoscado de cemento pintado blanco o en color según ubicación en bloque.

## PISCINA

El complejo dispondrá de diferentes piscinas según la descripción del apartado URBANIZACIÓN.

## MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

10/04/2024

## 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.



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**